ANDELSBOLIGFORENINGEN JUTLANDIA HUS

Referat af

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING ("XGF")

onsdag den 21. februar 2007 kl. 19.00 – 21.00

Restaurant "Kronborg", Brolæggerstræde 12, København K

DAGSORDENENS PKT. 1: VALG AF DIRIGENT

A/B's formand Finn Mikkelsen (FM) bød velkommen og takkede Susan og Georg for at ville lægge lokaler til.

FM foreslog på bestyrelsens vegne Roland Nielsen (RN) som dirigent. Han valgtes.

Dirigenten konstaterede, at XGF var lovligt indkaldt. Han gennemgik derefter den udsendte dagsorden og henviste samtidig til de af bestyrelsen udsendte forslag og begrundelser.

Der holdtes mandtal:

Til stede personligt	:	28 andelshavere
Til stede ved fuldmagt	:	7 andelshavere
Fraværende	:	5 andelshavere

af hvilket fremgår, at XGF også var beslutningsdygtig.med hensyn til bestyrelsens forslag nr. 3, der måtte anses for at kræve kvalificeret flertal.

DAGSORDENENS PKT. 2: EJERBOLIGSAGEN. REDEGØRELSE FRA BESTYRELSEN OM SITUATIONEN OG OM, HVORDAN DENNE KAN UDVIKLE SIG.

FM henviste til tidligere udsendt information om, at ejendommens køber har kæret tinglysningsrettens afvisning af anmeldelsen om opdeling i ejerlejligheder. Indtil landsrettens afgørelse foreligger (forventeligt) om 2-3 uger, forbereder bestyrelsen sig på begge de mulige udfald, og FM nævnte i korte træk punkterne på de foreløbige handlingsplaner. Især hvis landsretten giver byretten medhold, venter der bestyrelsen mange, store opgaver. FM henviste til indkaldelsens begrundelse for at holde XGF nu, selv om landsretten endnu ikke har talt.

Derefter opfordrede FM deltagerne til at stille spørgsmål :

Spørgsmål 01 :	Hvordan vurderer FM tinglysningsdommerens udtalelse til landsretten ?
Svar 01	FM: Dommeren erkender at have foretaget en bevisbedømmelse, som går ud over, hvad tinglysningsretterne formodes at gøre. Hun inddrog endda sandsynlighedsbeviser (gætværk). Dommerens synspunkt er fornuftigt nok, men hun er gået for langt. FM kunne ikke give noget bud på landsrettens afgørelse.
Spørgsmål 02:	Hvordan kan det lade sig gøre, at andelsrækkehuse kan ændre status fra andel til ejer, når vi ikke kan ?
Svar 02 :	FM olyste – uden at være inde i dette specifikke spørgsmål – at det havde noget at gøre med skellene i ejendommen, om der var tale om vandrette eller lodrette, og deraf følgende lovgivning.
Spørgsmål 03 :	Bryggens Have. Hvordan kan det lade sig gøre, at denne ejendom kan komme igennem med omdannelse fra andel til ejer ?
Svar 03 :	FM kunne oplyse, at så vidt ham bekendt er der tinglyst en opdeling, men at

der endnu ikke er tinglyst endelige skøder. Så hvorvidt projektet holder, vides Ikke.

Spørgsmål 04 : Hvad skal investor have for sin "ulejlighed", hvis projektet falder ?
Svar 04 : FM redegjorde for forholdene omkring aftalen med investor og konkluderede, at der efter hans og bestyrelsens bedste vurdering ikke kan blive tale om nogen form for "erstatning" til investor.

Spørgsmål 05 : Hvad sker der med renterne på deponeringskontiene.Skal investor have dem?
Svar 05 FM: Nej. Sælger (TWL3 ApS) kan ikke "levere varen" (ejerboligerne), så købesummerne med renter går tilbage.

Spørgsmål 06 : Hvad skulle investor egentlig tjene på denne handel ?
Svar 06 : FM redegjorde kort for dette – der er væsentligst tale om fortjenesten på den ene ledige lejlighed i opgang nr. 9 i forhold til markedsværdi, samt renterne på deponeringskonti. Det hele opgjort ud fra: Hvad bør investor have for sin "ulejlighed".

DAGSORDENENS PKT. 3: EJERBOLIGSAGEN. BESTYRELSENS BESLUTNINGS – FORSLAG TIL REAKTION PÅ DE MULIGE UDVIKLINGER.

Der henvises til det af bestyrelsen udsendte materiale – indeholdende 3 forslag med begrundelse – som vedhæftes dette referat:

BESTYRELSENS FORSLAG 1:

FM gennemgik forslaget og redegjorde for bestyrelsens begrundelser.

Med udgangspunkt i FM's indledning fandt der en større diskussion sted. Et medlem anbefalede et nej til forslaget, idet han mente, at sagens forløb og udfald har bevist, at adlex' folk er inkompetente som advokater, og dermed at bestyrelsen ikke evner at vælge advokater og varetage medlemmernes interesser. Bestyrelsen har naivt og uprofessionelt stolet på adlex, og det er på tide, at medlemmerne selv tager ansvar og tager affære. De bør gå sammen og vælge en advokat uden at inddrage bestyrelsen. Medlemmet ville dog overveje som kompromis at lade et udvalg af andelshavere få vetoret over bestyrelsens advokatvalg. Flere medlemmer udtalte sig imod indlægget, udtrykte anerkendelse af bestyrelsens indsats og fandt det urealistisk, at et udvalg bedre end bestyrelsen skulle kunne vælge advokat. . .

FM har fulgt adlex' arbejde nøje og brød sig ikke om at blive kaldt naiv. Han delte ikke bedømmelsen af adlex og påpegede, at sagens udfald endnu ikke kendes. Lovens bogstav forbyder ikke adlex' konstruktioner, der støttes af kæreskriftet affattet af et både kendt og velrenommeret advokatfirma. FM forudser, at bestyrelsens opgave i givet fald i praksis kun vil være (måske bistået ad hoc af andre medlemmer) at indsamle data til erstatningsopgørelser for at lette advokatarbejdet. Bestyrelsen vil faktisk nødig agere fuldmægtig for medlemmerne. Bemyndigelsen vil derfor mest tjene til at betale advokatsalær.

Efter et kort samråd erklærede bestyrelsen, at den ville fastholde sit forslag, men oplyste, at den først vil bede advokatfirmaet Gorrissen Federspiel Kierkegaard om at påtage sig den eventuelle sag.

En vejledende afstemning viste 31 ud af 35 mulige stemmer for bestyrelsens forslag, så dirigenten erklærede det for vedtaget..

BESTYRELSENS FORSLAG 2:

FM gennemgik forslaget og redegjorde for bestyrelsens begrundelser.

Ingen kommentarer eller bemærkninger fra forsamlingen.

Forslaget enstemmigt vedtaget.

BESTYRELSENS FORSLAG 3:

FM gennemgik forslaget og redegjorde for bestyrelsens begrundelser og tilføjede, at han netop i dag havde haft kontakt til BG Bank, idet et banklån måske vil være mere fordelagtigt end et realkreditlån.

Ingen kommentarer eller bemærkninger.

Forslaget enstemmigt vedtaget med kvalificeret flertal

AFSLUTNING AF XGF.

Dirigenten takkede for en god og brav meningsudveksling med tilsvarende god ro og orden.

Formanden takkede dirigenten for indsatsen og erklærede generalforsamlingen for hævet.

Som dirigent:

Roland Nielsen

Bestyrelsen:

Finn Mikkelsen, formand

Peter Carstensen

Søren K. Mineka

Mette Valentiner Voigt

Henrik Winther

ANDELSBOLIGFORENINGEN JUTLANDIA HUS

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
onsdag den 21. februar 2007

Bestyrelsens forslag og begrundelsen for dem.

Bestyrelsen besluttede mandag d. 12.02. 2007, at hvis ikke TWL3 ApS får medhold i sit kæremål til Østre Landsret, så ejendommens opdeling i ejerboliger og skøderne om disses salg til andelshaverne vil blive tinglyst, skal bestyrelsen (idet forudsætningerne for disse skøder og A/B's salg af ejendommen Jutlandia Hus må anses for bristet) straks:
(1)
på vegne A/B kræve handelen om Jutlandia Hus annulleret og A/B's udgifter og tab i forbindelse med handelen - og ejerboligsagen som helhed - erstattet af adlex advokatanpartsselskab;
(2)
stille tilsvarende krav på vegne bestyrelsens enkelte medlemmer og alle de andelshavere, som måtte ønske det, ikke bare med hensyn til deres køb af ejerbolig i Jutlandia Hus, men også med hensyn til Vind Invest ApS' eventuelle krav om tilbagegang af dets køb af anparterne i TWL3 ApS;
(3)
indkalde andelshaverne til ekstraordinær generalforsamling og stille beslutningsforslag om de tiltag, som bestyrelsen måtte anse for passende i det tilfælde, at førnævnte situation indtræder (eller er indtrådt).

Det besluttedes at indkalde til ekstraordinær generalforsamling hurtigst muligt dels for så vidt muligt at sikre formandens tilstedeværelse, dels for at give bestyrelsen mulighed for at reagere hurtigst muligt. Bestyrelsen fandt disse hensyn vigtige nok til at opveje, at en negativ afgørelse fra landsretten endnu kun er en hypotese, og at det er svært allerede nu at forudse, hvad bestyrelsen får brug for at gøre.

Bestyrelsens forslag 1.

"Bestyrelsen bemyndiges til - hvis ikke TWL3 ApS får medhold i sit kæremål til Østre Landsret (så Jutlandia Hus' opdeling i ejerboliger og skøderne om disses salg til andelshaverne vil blive tinglyst) – ikke blot at varetage A/B's egne interesser, men også at lade A/B påtage sig at handle som fuldmægtig for andelshaverne i forhold til adlex advokat-anpartsselskab, TWL 3 ApS, Vind Invest ApS, BRF Bank, BRF Kredit og andre i sammenhæng dermed og i den forbindelse antage advokatbistand og afholde udgifterne dertil inkl. udgifterne til retssager til gennemførelse (respektive afværgelse) af rejste krav."

Begrundelse.
Det kræver hverken begrundelse eller bemyndigelse, at bestyrelsen varetager A/B's egne interesser i den sag. Derimod ligger det uden for A/B's normale opgaver at handle på vegne de enkelte andelshavere vedrørende handler med fast ejendom og anparter og erstatningskrav i den forbindelse. Til gengæld mener bestyrelsen, at det i denne sammenhæng er en naturlig opgave for A/B, fordi andelshavernes og A/B's krav er af samme natur og relativt billigst kan behandles samlet, og fordi andelshavernes økonomiske krav stort set står i samme forhold som deres andel i A/B.

A/B har en retshjælpsforsikring, der gælder for tvister vedrørende driften. Det er lidt tvivlsomt, om det udtryk omfatter denne situation. De fleste andelshavere har formentlig en familieforsikring, der dækker retshjælp, typisk i bredere forstand end A/B's. Bl.a. derfor kan

der vise sig grænser for, hvor hensigtsmæssigt det er at lade A/B ligefrem være fuldmægtig for andelshaverne. Måske må A/B v/bestyrelsen nøjes med at vejlede om og koordinere andelshavernes krav og opgørelser. Derfor lyder forslaget på en bemyndigelse, ikke et pålæg til bestyrelsen (hvilket den også ville betakke sig for).

Økonomi.
Bestyrelsen ser sig ikke i stand til at forudse de eventuelle udgifters størrelse, men vurderer at fælles aktion vil reducere de samlede udgifter.

Bestyrelsens forslag 2.

"Hvis ikke TWL3 ApS får medhold i sit kæremål til Østre Landsret (så Jutlandia Hus' opdeling i ejerboliger og skøderne om disses salg til andelshaverne vil blive tinglyst), forhøjes boligafgiften til samme størrelsesorden som vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2006. Bestyrelsen bemyndiges til at afgøre, om dette skal ske med virkning fra 1. marts eller 1. april 2007."

Begrundelse.
Hvis A/B skal have ejendommen tilbage og fortsætte som andelsboligforening, skal boligafgiften naturligvis tilbage til sit oprindelige niveau, så snart det er muligt i praksis.

Økonomi.
Ingen kommentar.

Bestyrelsens forslag 3.

"Bestyrelsen bemyndiges til - hvis ikke TWL3 ApS får medhold i sit kæremål til Østre Landsret (så Jutlandia Hus' opdeling i ejerboliger og skøderne om disses salg til andelshaverne vil blive tinglyst) – snarest at lade A/B optage et realkreditlån eller banklån på maksimalt 6 (seks) mio. kr. på vilkår efter bestyrelsens bestemmelse til dækning af A/B's likviditetsbehov. For så vidt andelshaverne (og A/B) får erstattet deres udgifter og tab ved "ejerboligsagen", bemyndiges bestyrelsen til at opkræve ekstraordinær boligafgift svarende til erstatningerne for at bruge provenuet til ekstraordinær nedbringelse af lånets restgæld.

Nuværende andelshavere bør i tilfælde af mellemkommende salg af deres andel i salgsaftalen gøre køber opmærksom på dette forhold."

Begrundelse.
Hvis landsrettens afgørelse bliver positiv, er der ikke noget egentligt problem. A/B får frigivet salgssummen for ejendommen og betaler sin gæld, før resten af formuen udloddes.

Hvis A/B skal have ejendommen tilbage, mangler A/B midler til at betale ¾ års terminsydelser på sine lån samt nogle ekstraordinære udgifter, bl.a. morarenter. Det skyldes, at fra medio 2006 blev boligafgiften nedsat i tillid til, at ejendommen ville blive solgt og lånene indfriet.

Forslaget indebærer, at hvis A sælger sin andel til B, vil det være A, der modtager en eventuel erstatning, mens køber B kommer til at indbetale den ekstraordinære boligafgift til nedbringelse af det nye lån. Men det vil jo i det hele taget være B, der betaler til lånene i fremtiden. Og det nye lån vil stort set gå til dækning af A/B's gæld pr. 31.12.2006, og den

gæld vil nedbringe formuen og dermed andelsværdien - og dermed antagelig B's købesum for andelen. Men A bør fortælle B om dette for at undgå senere diskussion.

Det eneste alternativ til forslaget er med omgående virkning at beslutte og opkræve et ekstraordinært boligafgiftsbeløb til dækning af A/B likviditetsbehov. Økonomisk er det bedst at lade andelshaverne selv klare lånebehovet, for de kan fradrage renter af eventuelle lån (og spare ca. 1/3 i skat). Det kan A/B ikke, så finansiering via A/B bliver ca. 50 % dyrere. Men bestyrelsen skønner, at ret mange andelshavere ikke vil kunne klare en stor, ekstraordinær opkrævning uden at optage lån, og de individuelle lån vil blive dyrere i renter og etablering og nok tage længere tid at få oprettet. Baggrunden for en ekstraordinær opkrævning (som kræver simpelt flertal) er jo den ekstraordinære nedsættelse i 2006. Men det kan måske alligevel diskuteres, om den kan kaldes "nyt indskud" (som kræver 2/3 repræsentation og flertal). Låneoptagelse kræver kun simpelt flertal.

Bestyrelsens medlemmer behøver ikke den fælles finansiering. Bestyrelsens forslag tjener kun til at gøre livet lidt lettere for de fleste og meget lettere for nogle.

18.02. 2007
For bestyrelsen:

Finn Mikkelsen