

**E/F Ndr. Frihavsgade 24 - Ekstraordinær generalforsamling d. 3. december 2020
kl. 8.30**

Dagsorden

Dagsordenen var i henhold til indkaldelsen af den 25. november 2020 som følgende:

"1. Valg af dirigent

2. Forslag 1

Ejerforeningen køber parkeringskælderen beliggende Petersborgvej 6, kld., 2100 København Ø (ejerlejlighed nr. 30 af matr.nr. 0691, Udenbys Klædebo Kvarter, København) af nuværende ejer Ejendomsanpartsselskab Kratmosehøj for kr. 3.075.000,00 og i øvrigt på følgende hovedvilkår:

- 1 Overtagelsesdag den 1. april 2021.
- 2 Sædvanlig refusionsopgørelse.
- 3 Overtager abonnementer med sprinkler.
- 4 Kælderen overtages som beset.
- 5 Lejere overtages.

Forslaget indeholder en bemyndigelse til bestyrelsen til i øvrigt at forhandle øvrige vilkår og indgå købsaftale med Ejendomsanpartsselskabet Kratmosehøj i fortsættelse af vedtagelse af forslaget. Det indeholder samtidig bemyndigelse til at optage lån op til kr. 3.075.000 på sædvanlige bankvilkår.

Forslaget indebærer hvis vedtaget, at Københavns Byrets dom af 5. november 2020 uagtet vedtagelsen den 17. november 2020 ikke appelleres.

3. Forslag 2

Hvis forslag 1 vedtages, stilles forslag om, at hver ejerlejlighedsejer (ejerlejlighed nr. 2 - 29) tilbydes at erhverve én parkeringsplads i parkeringskælderen for en købesum på kr. 107.500. Retten til parkeringspladsen tinglyses om muligt på ejerlejligheden/parkeringskælderen (alternativt fremgår retten af en ændring af vedtægterne, og planen over fordeling føres af administrator) og tildeling (placering) af nummereret parkeringsplads sker efter lodtrækning. Denne køberet skal udnyttes ved skriftlig meddelelse til administrator senest den 1. februar 2021, og købesummen skal betales senest den 1. marts 2021. Ejer af ejerlejlighed nr. 1 kan købe op til 12 parkeringspladser (op til 5 parkeringspladser på terræn og op til 7 parkeringspladser i parkeringskælder) ud over sine nuværende parkeringspladser på terræn på de anførte vilkår.

Efter den 1. februar 2021 kan ejere af ejerlejlighed nr. 2- 29 uden parkeringsplads købe én parkeringsplads for kr. 115.000, inklusiv gebyr. Dette beløb reguleres hvert år med 2 % 1. januar, første gang den 1. januar 2022 og således, at administrator herudover er berettiget til at opkræve et rimeligt gebyr, herunder for tinglysning. Ejer af ejerlejlighed nr. 1 er ligeledes berettiget til at erhverve yderligere parkeringspladser på de anførte vilkår op til i alt 12 parkeringspladser (op til 5 parkeringspladser på terræn og op til 7 parkeringspladser i parkeringskælder) ud over sine nuværende parkeringspladser på terræn på de anførte vilkår.

4. Forslag 3

Hvis forslag 1 og 2 vedtages, stilles forslag om, at vedtægternes § 19 ændres i overensstemmelse med vedtagelsen af førnævnte forslag, og at det fremgår af bestemmelsen, at ejer af ejerlejlighed nr. 1 har ret til eksisterende rørføring og til at udskifte og justere denne så længe, at dette ikke går ud over anvendelsen af kælderen til parkering.”

ooOoo

Referat

Advokat Jeppe Holt og bestyrelsesformand Oliver Milbregt bød de fremmødte velkommen.

1. Valg af dirigent

Advokat Jeppe Holt opstillede som dirigent og blev enstemmigt valgt.

Advokatfuldmægtig Anders Borch-Christensen blev foreslået og valgt som referent.

Dirigenten konstaterede dernæst, at den ekstraordinær generalforsamling var lovligt indkaldt ved indkaldelsen af den 25. november 2020, herunder at alle ejerlejlighedsejere var blevet indkaldt.

Det kunne konstateres, at følgende 8 medlemmer var fysisk fremmødt:

- Bestyrelsesformand Oliver Milbregt

- Thomas Lund Nielsen
- Mohamad Chaouki
- Jess Bundgaard
- Jacob Flor Kristiansen
- Anders Druedahl
- Mads Heegaard/Patrick Sommer
- Bankierfirmaet Dansk Pantebrevssalg af 1975 ApS



Coop Danmark A/S, der havde meddelt fuldmagt, jf. nedenfor, deltog endvidere ved advokat Line Eskildsen digitalt via Microsoft Teams.

Dirigenten konstaterede, at nedenstående 24 medlemmer forinden den ekstraordinære generalforsamling havde tildelt fuldmagt til ejerforeningen/ejerforeningens formand med anmodning om at stemme *for* de fremsatte forslag.

- Sven Sparholt
- Andreas Tikkanen
- Dorthe Krog
- Jonathan Markvardt Transbøl
- Michael Vøhtz Trokmar
- Svend Hartling
- Vagn Hytting Petersen
- Jakob Brokholm Nielsen
- Peter Hemmingsen
- Frederikke Phil
- Anders Bøje
- Stefano Reno Seppi Andersen
- Natascha Bech Petersen
- Martin Ørts Vinstrup
- Pia Christian
- Christian Stubkjær
- Coop Danmark A/S

Jess Bundgaard og Patrick Sommer, der var fremmødt fysisk, afgav tillige på dagen mundtlig fuldmagt til ejerforeningen/bestyrelsesformanden til at stemme *for* forsalgene.

Der var således i alt 46 stemmer repræsenteret ved fuldmagt, der efter indkaldelsen havde følgende ordlyd:

”Fuldmagter, der meddeles bestyrelsen/bestyrelsesformanden, vil blive anvendt således, at der stemmes *for* forslagene 1, 2 og 3 på vegne af fuldmagtsgiveren, dvs. at

advokat Jeppe Holt vedtages som dirigent og, at Ejerforeningen køber parkeringskælderens m.v. som foreslået.”



Nedenstående fire medlemmer deltog hverken fysisk eller afgav fuldmagt.

- Michael May Petersen
- Horia Bucuria
- Moniek Sztaboicz
- Bjørn Aagard

2. Forslag 1

Dirigenten redegjorde indledningsvist for forslag 2 med henvisning til indkaldelsen.

Forslaget blev drøftet af de fremmødte og blev herefter sat til afstemning.

Alle stemte *for* med undtagelse af Bankierfirmaet Dansk Pantebrevssalg af 1975 ApS, der stemte *imod*.

Forslag 1 blev således vedtaget med 51 stemmer svarende til 91 %.

3. Forslag 2

Dirigenten redegjorde for forslag 2 og parterne drøftede forslaget.

Bestyrelsesformanden kunne oplyse, at 17 ejerlejlighedsejere indtil videre havde meddelt behørigt tilsagn om at erhverve eksklusiv brugsret til en eller flere af de tilbudte parkeringspladser, hvorfor medlemmernes opbakning til forslaget havde været overvældende stort.

Samtidig ville Coop Danmark A/S købe 7 parkeringspladser i kælderen og 5 parkeringspladser på terræn (under søjlerne), ligesom Coop Danmark A/S' repræsentant tilkendegav, at man var villig til at købe eventuelt yderligere parkeringspladser i parkeringskælderen, såfremt ejerne af beboelseslejlighederne ikke ønskede at købe dem alle inden den 1. februar 2021. Coop Danmark A/S ville så være parat til at videresælge disse ekstra parkeringspladser senere for kr. 115.000 med årlig regulering til ejere af ejerlejlighed nr. 2 - 29.

Dirigenten oplyste, at ejerforeningens bestyrelse på forhånd har forudsat, at ejerlejlighedsejere, der giver tilsagn om at erhverve eksklusiv brugsret til en parkeringsplads, som udgangspunkt ønsker at overtage denne fri for lejeaftale til eget brug.

De fremmødte oplyste, at dette ikke nødvendigvis var tilfældet for samtlige ejerlejlighedsejere, hvorfor dirigenten henstillede til, at alle der ønsker at overtage en udlejet parkeringsplads pr. 1 april 2021 meddeler dette snarest muligt.



Ejerforeningens administrator vil inden for 10 dage fremsende de eksisterede lejekontrakter på de eksisterende parkeringspladser.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Alle stemte *for* med undtagelse af Bankierfirmaet Dansk Pantebrevssalg af 1975 ApS, der stemte *imod*.

Forslag 2 blev således også vedtaget med 51 stemmer svarende til 91 %.

4. Forslag 3

Dirigenten redegjorde for forslag 2 og parterne drøftede forslaget.

Dirigenten orienterede de fremmødte om, at de foreslåede vedtægtsændringer består i en ændring af vedtægternes eksisterende § 19, således at vedtægterne skal afspejle de nye faktiske forhold, og at ejerforeningens bestyrelse vil fremsende konkret forslag til vedtægtsændringernes ordlyd, der herefter vedtages på anden generalforsamling.

Coop Danmark A/S v/ Line Eskildsen havde lejlighed til at supplere dirigenten for så vidt angår forslagets indhold om rørføringen, herunder blev det fremhævet, at der altid havde været rørføringen.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning.

Alle stemte *for* med undtagelse af Bankierfirmaet Dansk Pantebrevssalg af 1975 ApS, der stemte *imod*.

Forslag 3 blev således også vedtaget med 51 stemmer svarende til 91 %.

Bankierfirmaet Dansk Pantebrevssalg af 1975 ApS stillede afslutningsvist spørgsmål til, om retssagen mod Ejendomsanpartsselskabet Kratmosehøj, skulle behandles under den ekstraordinære generalforsamling. Dirigent advokat Jeppe Holt besvarede oplyste, at dette ikke var tilfældet, idet forslag 1 allerede var blevet vedtaget, hvorfor retssagen med ankefrist den 3. december 2020 opgives med henblik på i stedet at erhverve parkeringskældereren.

Bankierfirmaet Dansk Pantebrevssalg af 1975 ApS forespurgte herefter dirigenten, hvem der afholder udgiften på kr. 50.000 til ejerforeningens retshjælpsforsikring, idet Bankierfirmaet Dansk Pantebrevssalg af 1975 ApS var af den opfattelse, at administrator eller dirigenten – undertegnede advokat - var ansvarlig for den manglende indkaldelse, der formentlig resulterede i retssagens afvisning, jf. byrettens dom af 12. november 2020.

Bankierfirmaet Dansk Pantebrevssalg af 1975 ApS var således af den opfattelse, at ejerforeningen ikke skulle betale for selvriskoen på kr. 50.000 og at Bankierfirmaet Dansk Pantebrevssalg af 1975 ApS ikke anså spørgsmålet for afklaret.

Dirigenten oplyste at være uenig i byrettens dom af 12. november 2020, og at købet af parkeringskælderens henholdsvis den manglende anke medførte, at man ikke kunne operere med et tab. Der var efter dirigentens opfattelse ingen at gøre ansvarlig, hvorfor ejerforeningen efter fordelingstal måtte afholde udgiften til selvrisiko. Dirigenten henstillede i øvrigt til til, at spørgsmålet blev behandlet særskilt på næstkommende generalforsamling.

Dirigenten takkede afslutningsvist for god ro og orden.

København, den 3. december 2020.

Som dirigent



Advokat Jeppe Holt