

Referat fra ekstraordinær generalforsamling i E/F Rotunden, afdeling 2 beboerafdeling

År 2024, den 24. januar, kl. 17.00, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Cafe Rotunden, Strandvejen 62a, 2900 Hellerup.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer.
3. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.
4. Drøftelse af erhvervslejeres fortsatte uretmæssige anvendelse af fællesarealer.
5. Drøftelse af anvendelse af fuldmagter på generalforsamlinger i afdeling 1.

John Køhn som er den sidste tilbageblevne bestyrelsesmedlem bød velkommen til den ekstraordinære generalforsamling.

Grunden til at det er indkaldt til denne generalforsamling skyldes blandt andet, at der skal vælges flere medlemmer til bestyrelsen samt et par suppleanter, samt at der på sidste års generalforsamling blev vedtaget at indlede retslige skridt.

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Advokat Christian Soldbro Dubin blev valgt som dirigent, præsenterede sig selv og konstaterede efterfølgende, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 35 ejere heraf 7 ved fuldmagt med et samlet fordelingstal på 3.279.

Som referent blev valgt Pia Kanstrup fra Newsec.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen ønskede at bytte rundt på dagsordenens punkter, så punkt 2 og 3 blev taget til sidst. Dette var der ingen indvendinger imod.

Punkt 4. Drøftelse af erhvervsejeres fortsatte uretmæssige anvendelse af fællesarealer

John Køhn oplyste, at vedtægterne er udarbejdet således at hvis erhverv er stærkt repræsenteret, kan de vedtage rigtig meget. Men egentligt har beboerafdelingen flere fordelingstal end erhverv. Fordelingstallet på 12.406 fordeler sig således med 7.406 til beboerne og 5.000 til erhvervene. I og med at beboerafdelingen ikke er særlig gode til at møde op på generalforsamlingerne, så er beboerafdelingen altid i undertal.

Når der kigges på vedtægterne, kan erhvervene i den praktiske realitet bestemme meget, eksempelvis; om der skal laves solidarisk hæftelse mv.. Dette kan nemlig gøres med 2/3 flertal jf. vedtægterne, og da erhvervene med de nuværende og tidligere samlede ejerforhold, altid har stemt samlet med hele deres fordelingstal, har de ofte haft 2/3 flertal på generalforsamlingerne, også særligt da beboerne historisk set ikke er mødt op til generalforsamlingerne i tilstrækkeligt antal. Ja, selv vedtægterne kan de ændre i med 2/3 flertal og det kræver kun at ændringen kommer op på en enkelt generalforsamling. Dette er ikke godt for beboerafdelingen.

Hvorfor kæmpes denne kamp i bestyrelsen. Det skyldes at man tilbage i 2014/2015 fandt ud af, fra den daværende ejers side DADES ved Niels Walentin Jensen, at få lavet den aftale på en generalforsamling, at erhvervene fik tilladelse til at udvide på trekantsarealet som er på ca. 733 kvm. Beboerbestyrelsen oplyste, at aftalen blev blot ikke gyldigt vedtaget, og er ugyldig.

Samtidig står der i byggetilladelsen fra ejendommens opførelse at de 733 kvm. ikke må anvendes til nogen form for forretningen, opbevaring, skiltning og lignende. Men der må opsættes en form for en bæk med kommunens tilladelse.

Bestyrelsen mener, at det der foregik tilbage i 2014/2015 er i strid med lovgivningen, og Ejerforeningens vedtægter, og at der skal rettes op herpå. Rotunden skal være et oplevelsesrum. Dette udtalte Henrik Larsen i 1995 da han gik ind i Rotunden. Området er netop bevaringsværdigt.

Der er ikke orden i substansen. Beslutninger om brug eller ændring af den fælles ejendom, er et anliggende for alle, både boliger og erhverv. Det kræver involvering af alle interessenter, når der skal ændres på vores fællesområder, og formalia skal overholdes. Hvorfor er beboerafdelingen ikke blevet spurgt. Så kunne man have indgået en dialog omkring fællesområdet og udgifter og indtægter kunne fordeles via den fordelingsnøgle som er aftalt. Sådan en aftale ville være fornuftig.

Det som der nu forsøges på med retssagen som bestyrelsen fik mandat til på sidste års generalforsamling, er nu at få DADES til at erkende, at det der foregik tilbage i 2014/2015 var ulovligt. Samt DADES ved Niels Walentin Jensen heller ikke havde mandat til alene at ansøge kommunen.

Bestyrelsen prøver med de nye erhvervsejere, KFI, at finde en løsning, uden at vi skal mødes i retten. DADES er stadig af den mening, at det der blev gjort den gang var i orden. Men der er snak mellem de to parter, omkring at der måske er noget; om det som bestyrelsen for beboerafdelingen har bragt op.

Her er der blandt andet tale omkring pavillonen. Og netop omkring denne er der talt en del med KFI efter de overtog lejemålene. Boligbestyrelsen og KFI er nået til enighed om, at ingen ønsker denne pavillon. Den 14. januar 2024 fik DADES skrevet til kommunen samt ejeren af Cafeen, at de skulle fjerne pavillonen og kommunen fik oplyst, at ejerforeningen ikke fremover vil acceptere en fremtidig ansøgning om udvidelse. Så om kort tid bliver pavillonen fjernet. Så siden 2019 har Cafeen haft en rigtig god forretning, og det er jo rigtig dejligt, men det er ikke det, som de har lejet og som fremgår af lejekontrakten.

Når pavillonen er fjernet skal der drøftes med KFI om hvad fællesarealerne skal bruges til, og som alle parter kan acceptere.

Der blev spurgt til, om beboerafdelingen har fået nogen form for indtægter i forbindelse med et udlejet fælles areal?

Bestyrelsen kunne oplyse, at beboerafdelingen ikke har fået nogen form for indtægter.

Advokat Christian Soldbro Dubin oplyste, at på den afholdte ekstraordinære generalforsamling den 30. juni 2023, gav generalforsamlingen bestyrelsen et mandat til, hvis det blev nødvendigt at udtage stævning mod afdeling 1, hvis bestyrelsen ikke kunne nå til enighed med den nye ejer, KFI, om at rulle beslutningerne tilbage, som blev besluttet på den ordinære generalforsamling i afdeling 1 i april 2023.

Bestyrelsen har brugt mange kræfter og timer på at tale med KFI, for at få dem til at indse, at de beslutninger som blev truffet i april 2023 i afdeling 1, ikke var truffet med det rigtige mandat og flertal, og derved var ugyldige beslutninger. Det er ikke lykkedes, og det er der to årsager til:

1. Det økonomiske mellemværende mellem KFI og DADES. Hvis KFI indrømmer, at de beslutninger som blev truffet er ugyldige og ruller dem tilbage, skal de herefter gå tilbage til DADES. Derfor kan KFI ikke rulle beslutninger tilbage, medmindre der foreligger en retssag, så de efterfølgende kan rette et erstatningskrav mod DADES.

Bestyrelsen har derfor forsøgt at skære det lidt til, således at der vil være få punkter som bliver medtaget i retssagen. Blandt andet vil pavillonene ikke medgå i retssagen. Men sagen er nu kommet dertil, hvor der skal udtages en stævning mod KFI. Udkast af stævningen vil snarest forelægges den nye bestyrelse.

Der blev fra medlemmerne spurgt om der kunne rejses krav om efterbetaling af leje.

Dirigenten oplyste, at det ikke er til at svare på, da vi ikke kender lejeforholdene og aftalerne herom, så det afhænger af hvad der kommer af kommentarer fra KFI. Men hovedtemaet i stævningen bliver at få trukket de beslutninger tilbage som er blevet ulovligt truffet. I en opfølgende sag vil der kunne gøres op med det økonomiske mellemværende.

Der blev spurgt hvem der ejer fællesarealet?

Dirigenten oplyste, at det gør Ejerforeningen Rotunden, altså beboerafdelingen og KFI.

Er der lavet et overslag over, hvad en sådan retssag kan løbe op i?

Dirigenten mente at det vil løbe op i ca. 100.000 kr.

Bestyrelsen har meddelt advokaterne at de har accepteret et beløb på 125.000 kr. Og vindes sagen ikke, så får de kun halvt honorar og vinder de får de 125.000 kr. men ikke af beboerafdelingen.

Advokaten oplyste, at det er retten som afgør sagens omkostninger, og som skal betales af den tabende part.

Der blev spurgt til hvem der betaler udgiften til Rotunden.

Bestyrelsen oplyste, at det fremgår af vedtægten hvorledes udgifterne til hele området fordeles.

Bestyrelsen oplyste tillige omkring parkeringskælderen er der brugt arealer, da Menu blev bygget om, og fik derved tiltaget lidt mere område, på bekostning af et par parkeringspladser. Ligesom DADES fjernede muligheden for gæsteparkeringen.

KFI sidder på parkeringskælderen og de kan bestemme tidspunkterne for parkering mm. Og parkeringskælderen er en selvstændig ejerlejlighed.

Spørgsmål fra medlemmerne om der kunne gøres noget ved på de store mængder affald som Menu generer og smider ud mod Tuborg Parkvej.

Bestyrelsen oplyste, at Menu er blevet bedt om at gøre noget ved affaldsproblemet, og at det ikke må eller kan være boligejernes problem, at Menu ikke kan komme af med deres affald, men at Menu

ikke bare kan smide det i store bunker. Menu må sørge for at de får fjernet deres affald hver dag, så det ikke hober sig op.

Bestyrelsen opfordrede til at ejerne tager sig sammen til at deltage i generalforsamlingerne eller indhenter fuldmagter fra naboer, under- og/eller overboer, i april 2024. Det er meget vigtigt at beboer-afdelingen er fuldt repræsenteret, således at vedtægterne kan blive ændret og derved blive mere transparente. Beboerne har selv været skyld i den situation man nu er havnet i.

Der blev spurgt om det ikke var muligt at sende et skriv eller mail ud til samtlige beboere og herved gøre opmærksom på problemet?

Bestyrelsen oplyste, at dette har været praktiseret. Der har været sat sedler på samtlige døre op til flere gange, og det har intet hjulpet.

Kunne der fremadrettet ikke blive sendt noget ud fra Newsec's side?

Bestyrelsen oplyste, at dette ikke er noget problem. Men det som er vigtigt er at beboerne taler med hinanden og sikrer sig, at hvis man ikke deltager på generalforsamlingen, så at udstedes der en fuldmagt, til en person som deltager.

Der tales fra KFI's side om at erstatte Niels Walentin Jensen som formand for afdeling 1 med Rasmus som bestyrer Menu.

Der blev spurgt til hvornår pavillonen bliver fjernet?

Bestyrelsen oplyste, at det vides ikke præcis. Men de nye ejere af cafeen har hele tiden vidst, at der var sandsynlighed for, at pavillonen skulle fjernes på et tidspunkt.

Der blev spurgt til, om der er nogen fremdrift omkring Gentofte Kommune, og de sager som der ligger, samt hvordan bedømmer man om beboerafdelingen kan vinde retssagen?

Bestyrelsen oplyste, at beboerafdelingen har en fair chance, men der er jo altid en risiko ved en retssag. Men sandsynligheden for at vinde er rimelig stor. Og her kan bestyrelsen henvise til ejerlejlighedslovens § 4 kapital 2:

Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe.

Et medlem spurgte til værdien af sagsgenstanden, hvis der rejses et økonomisk krav i forlængelse af sagen om tilbagekaldelse af de ulovlige generalforsamlingsbeslutninger, hvilket er bestyrelsens intention.

Dirigenten oplyste, den var ca. 1,5 mio. kr.

Dirigenten oplyste lidt omkring de vejledende takster, som bruges i forbindelse med en retssag og beregnes ud fra sagsgenstandene. Men at der ikke føres en sag, som man på forhånd ved ikke kan vindes.

Der blev spurgt ind til, om der kommer nye vedtægter?

Bestyrelsen oplyste, at der arbejdes på nye vedtægter. Og der skal på den kommende generalforsamling stemmes om økonomien og gives mandat til bestyrelsen om, at der skal udarbejdes nye og tidsvarende vedtægter. Samt at der også på generalforsamling er mandat til, at det er beboerafdelingen som kan sidde på formandsposten i afdeling 1.

Der blev spurgt til, om det ikke skal være en ejer som skal være formand i afdeling 1?

Bestyrelsen oplyste, at det behøver det ikke at være.

Dirigenten oplyste, at der i foreningens vedtægter fremgår: Valgbare er foreningens medlemmer og disses ægtefæller eller befuldmægtigede. Så det kan være hvem som helst, der bliver valgt.

Punkt 5. Drøftelse af anvendelse af fuldmagter på generalforsamlinger i afdeling 1

Dette blev tillige drøftet under punkt 4.

Herefter overgik generalforsamlingen til at behandle dagsordenen punkt 2 og 3.

Punkt 2. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

Dirigenten oplyste, at den tidligere formand har er fraflyttet ejerforeningen og dermed udgår af bestyrelsen. Der er derfor kun et enkelt bestyrelsesmedlem tilbage; John Køhn.

Ejeren af Dyrby Ejendomme anbefalede Claus Tophøj som nyt bestyrelsesmedlem. Claus Tophøj blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem.

Michael Sonne blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem.

Den nye bestyrelses vil på førstkommende bestyrelsesmøde konstituere sig.

Punkt 3. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen

Peter Schmidt og Jens Jørgen Petersen blev valgt som nye suppleanter til bestyrelsen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af formanden for beboerbestyrelsen, dirigenten og referenten.

Som dokumentation for digital signering henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

42148 John Køhn

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Aage Köhn

Bestyrelsesmedlem

ID: 86644900-d8aa-4ea2-891e-f4b4f52fjee

Tidspunkt for underskrift: 17-03-2024 kl.: 19:09:08

Underskrevet med MitID



42148 Christian Soldbro Dubin

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Soldbro Dubin

Dirigent

ID: d2dc7940-5fd5-47fd-ab93-62fce149679e

Tidspunkt for underskrift: 15-03-2024 kl.: 14:11:39

Underskrevet med MitID



Pia Kanstrup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Pia Kanstrup

Referent

ID: ed4c1b7b-1004-404c-85ce-426dac7dcc55

Tidspunkt for underskrift: 15-03-2024 kl.: 16:13:09

Underskrevet med MitID

