

# RIALTO ADVOKATER

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON +45 38 38 08 30 · CVR 74 70 53 16

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)

JENS LARSEN (H)

BJØRN NIELSEN

## GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Torsdag, den 20. april 2023 kl. 19.30 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen GammeL Ladegaard i lokaler hos La Oficina, Suomisvej 4, 1927 Frederiksberg C.

Der var repræsenteret 68 af foreningens 136 medlemmer, heraf 16 ved fuldmagt.

Endvidere deltog fra Piaster Revisorerne statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson og advokat Jens Larsen og ejendomsadministrator Carsten Hecht fra Rialtoadvokater.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse. Bestyrelsen foreslår en stigning af fællesudgifter på 2,5 % med virkning fra 1. juli 2023, jf. budget indeholdt i regnskab 2022. Eks. 137 m<sup>2</sup>, gl. 2.603,25 kr. pr. md. - ny 2.668,32 kr. pr. md.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen. På valg er Lisbeth Krogslund og Sarah Kamma Legentil-Borup, begge er villig til genvalg.
6. Valg af statsaut. revisor.
7. Indkomne forslag:
  - a. Ad forslag som vedtaget på ordinær generalforsamling 24. august 2021 angående igangsætning og finansiering af tagrenoveringsprojekt, bemyndiges bestyrelsen herunder til at optage anlægslån på maks. ca. 51 mio. kr. med en 30-årig løbetid til indfrielse af byggelån, for de medlemmer, der ikke kontant betaler deres respektive andele af byggelånet. Endvidere herunder præcisering af, at lånet optages med den for ejerforeningens medlemmer påhvilende hæftelse for ejerforeningens forpligtelser i henhold til vedtægten, dvs. med solidarisk hæftelse. (Der vedlægges oversigt med afvikling over henholdsvis 20 og 30 år med bemærkning om, at oversigten er baseret på det gældende renteniveau og følelig heraf med forbehold for senere eventuelle renteændringer) Forslaget kræver almindeligt flertal blandt de fremmødte, jf. vedtægtens § 6, stk. 3.
8. Eventuelt.

### **Ad punkt 1 – Dirigent og referent.**

Henrik Vagner bød som foreningens formand velkommen og præsenterede bestyrelsen, revisor og administrator, og efter bestyrelsens indstilling blev advokat Jens Larsen valgt som dirigent, mens ejendomsadministrator Carsten Hecht blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede derefter med forsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig i forhold til den foreliggende dagsorden.

### **Ad punkt 2 – Beretning.**

Henrik Vagner og bestyrelsen aflagde beretning, som følger herunder:

### ***Bestyrelsens beretning til generalforsamling i E/F Gammel Ladegaard torsdag den 20. april 2023***

#### ***Velkommen + præsentation af bestyrelsen og vores arbejdsområder (Henrik V)***

*\*Lisbeth: Eksisterende altaner, bygningsvedligehold, dokumenthåndtering/formalia og forsikringsager.*

*\*Henrik S.M.: Økonomi, tagprojekt, elevatorer.*

*\*Rasmus: Bygningsvedligehold, tagprojekt, gården, vicevært-samarbejde.*

*\*Sarah: Hjemmeside, kommunikation.*

*\*Henrik V.: Jura, principielle sager, samarbejde med administrator.*

*Tak til en rigtig god bestyrelse for et godt internt samarbejde.*

#### ***Vi er en ejerforening (Henrik V)***

*\*Ligesom sidste år på generalforsamlingen vil vi starte beretningen her med en opfordring til alle: Selvom vi jo hver især ejer vores lejligheder, er det vigtigt at huske på, at vi også som ejere er medlemmer af vores forening.*

*\*Det er som bestyrelse vores håb/opfordring, at I også som beboere/ejere vil have fokus på foreningen. Det er altid tilladt at give en hånd med hvis I ser noget forvildet affald, hvis der er småting som I har kompetencer til at ordne eller lignende.*

*\*Vi håber også som bestyrelse at I vil hjælpe med at passe på alt det ved ejendommen, der er vores fælles udstyr - f.eks. porten, gården, affalds- og storskraldsrum, cykelkældre mv.*

*\*Bestyrelsen er en frivillig ulønnet bestyrelse, og vi bruger vores fritid på ejendommen, så lidt hjælp er altid værdsat.*

#### ***Økonomi (Henrik M)***

*\*Vores bygning er en meget stor og markant national funkis ejendom og i år er det 90 år siden vores ejendom stod færdig til indflytning.*

*\*Vi udgør en hel karré med 134 boliger + erhverv (langs ÅB), hvilket har en række stordriftsfordele. Det indebærer også periodisk tilsvarende store udgifter til vedligeholdelse og fornyelse.*

*\*Bestyrelsen er meget opmærksom på at vores forening drives effektivt og understøtter bevarelse af høj kvalitet i ejendommen. Alt sammen gør, at bestyrelsen har en meget markant arbejdsbyrde året rundt.*

*\*De to sidste elevatorer (JTG 20+22) blev moderniseret 2022 så alle 12 har gradvist været gennem en modernisering siden slut 90'erne. Alle 12 har fået en sikkerhedsopdatering i 2022 og alarmerne er opgraderet til trådløse moduler.*

*\*Vores flotte gårdhave har været påvirket af altanbyggeri 2022 og vil tilsvarende være påvirket af tagprojektet i 2023 -2024. Vi har fortsat prioriteret professionel gartner assistance til at vedligeholde og beskytte vores investering på lang sigt.*

*\*Derudover har vores valg af ny vicevært service primo 2022 givet os mere service og højere kvalitet for pengene samt et meget bedre samarbejde. Viceværten anvendes også til opgaver ifm. tagudskiftningen når fordelagtigt.*

*\*Vores ejerforening har samlet set en meget stabil og sund driftsøkonomi med meget beskeden prisregulering over mange år. Dette er endnu mere bemærkelsesværdigt i disse tider med høj inflation.*

*\*Tagudskiftningen har sit eget regnskab særskilt fra E/F-driften. Efterhånden som projektet skrider frem, anvender vi mere og mere af byggelånet med dertil hørende renter.*

*\*Den variable rente på ejerforeningens byggekredit er pt. **3,34%** om året, som har været gældende siden etableringen i november 2022. Det inkluderer 3 renteforhøjelser af Nationalbanken i perioden fra vi godkendte projektet tilbage i 2021 hvor renten var 1,49%.*

*\*Siden november 2022 har Nationalbanken over 3 gange forhøjet renten yderligere med **+1,35%** p.a. (16.12.2022 med 0,50%, 03.02.2023 med 0,35% og 17.03.2023 med 0,50%). Disse har DB endnu ikke hævet vores rente med. Banken vil sandsynligvis regulere vores rente pr. 1. juni til **4,69%** p.a. (= 3,34+1,35).*

*\*Til sammenligning er renten på et realkreditlån med fast rente, afdrag og løbetid 30 år i øjeblikket 5% om året.*

*\*Når projektet er færdig i 2024, opgøres de samlede omkostninger og alle medejere opkræves deres andel. Alternativt kan alle private medejere som bekendt deltage i et fælleslån i forlængelse af byggekreditten, hvis man ikke ønsker selv at finansiere sin pro rata andel af anden vej.*

*\*Alt afhængig af udviklingen på rentemarkedet vil renten kunne stige/falde, såfremt Nationalbanken ændrer renten og såfremt Danske Bank hæver/nedsetter renten tilsvarende - der er dog ingen garanti for dette.*

*\*Øvrige kommentarer kommer under gennemgang af regnskabet for 2022 (punkt 3) og fremlæggelse af budgetforslaget for 2023 (punkt 5) samt punkt 7 på dagsordenen.*

### **Tag (Henrik M og Rasmus)**

*\*Tak til alle beboere for en konstruktiv tilgang frem til nu. Efter lang grundig forberedelse og gradvis start i 2022 er tagets nedrivning nu i gang på etape 1.*

*\*Det er nu det begynder at kunne mærkes i det daglige. Der vil være støj, støv og mange andre gener undervejs og det vil opleves forskelligt alt efter hvor man bor og hvilken fase af projektet befinder sig i. Så hermed en invitation til at fortsætte med jeres positive indstilling. Det hele er midlertidigt.*

*\*Asbestsanering - alle tre etaper er gennemført. Det blev et godt samarbejde og JC Nedrivning udviste en stor hensyntagen til ejendommens beboere. Derfor er de også blevet valgt til at stå for nedrivningen af det eksisterende tag.*

*\*Foreningen stillede storskraldscontainere op under tømning af etape 1, tilsvarende sker nu på etape 2. Det vil også finde sted når det bliver etape 3 der skal tømmes senere på året. Som hidtil orienteres der i opgange samt via Foreningsweb og vores hjemmeside.*

*\*Tagprojektet blev nogle uger forsinket. Hovedentreprenøren har oplyst, at den samlede tidsplan fortsat holder.*

*\*Beboermøder om taget blev afholdt tre gange i 2022 med gennemgang af status, proces og finansiering (februar, juni, november).*

*\*Respekter endelig asbestforseglingen af bygningens rør.*

*\*Brandsikring er et fokusområde. Der etableres 4 nye brandvægge på 6. sal., og det vil bl.a. påvirke adgangsforholdene til de enkelte loftsrum.*

*\*Fjernelse af telefonkabler på baggårdens facade er i gang. De nederste 3 meter er fjernet, de resterende bliver fjernet, når stilladset tillader adgang.*

### **Loftsrum (Rasmus og Lisbeth)**

*\*Som del af tagprojektet har vi haft behov for at få fuldt overblik over hvem, der råder over det enkelte loftrum og dermed også ansvarlig for at sikre tømning*

*\*Ejere har generelt været gode til at tømme deres loftsrum på etape 1.*

*\* Vi har valgt at alle loftrum nu har et entydigt nummer frem for nummerering indenfor de 3 opdelinger af de eksisterende brandmure.*

*\*Alle døre til loftrummene har derfor fået et skilt med navne/kontaktoplysninger på ejer af loftrum. Ændringer/ejerskifte til disse skilte skal ske ved en mail om ændringer til bestyrelsen.*

*\*De 4 nye brandvægge giver ejendommen 7 loftsarealer i stedet for eksisterende 3. De 7 arealer er fordelt således: (HTP2+4) - (HTP6+JTG16) - (JTG18+20) - (JTG22) - (ÅBV13) - (ÅBV11+9) - (ÅBV7+KG4).*

*\*Bestyrelsen vil inden frigivelse af loftsrum efter endt tagrenovering, forsøge at sikre at alle får adgang til deres loftsrum via egen bagtrappe og dermed vil der være mulighed for at bestyrelsen omrokerer på loftsrum fordelingen.*

*\*Alle døre til loftrummene vil ligeledes inden frigivelse, få en renovering, så dørene åbner gnidningsfrit og diverse hængsler bliver fastgjort eller udskiftet hvis behov.*

### **Altanprojektet i 2022 (Henrik V)**

*\*Velkommen til de nye altanejere - det er bare skønt og giver også endnu en dimension på naboskabet*

*\*Vi har fra bestyrelsens side desværre ikke oplevet et så godt samarbejde med det sidste altanprojekt, som vi har haft med de tidligere altanprojekter. Vi har oplevet, at de kompetencer, der ifølge vedtægten ligger hos bestyrelsen, ikke er blevet respekteret.*

*\*Desværre er det ikke de samme altaner, som de tidligere, som er opsat. Og det selvom det i vedtægternes § 21 a er fastsat, at altaner skal udføres i overensstemmelse med allerede fastsatte tegninger.*

*\*Der har været - og sådan er det jo nok i ethvert større byggeprojekt - nogle efterfølgende skader/mangler. Vi har været i dialog med altanprojektet, og bortset fra en enkelt sag, skulle alt være afsluttet nu - så det skal nok komme på plads*

### **Juridiske sager (Henrik V)**

*\*Udlejning i strid med vedtægten § 32. Som vi har drøftet på tidligere generalforsamlinger helt tilbage til 2014, er der nu en opstrammet praksis vedr. udlejning af lejligheder (den såkaldte "restejendom" undtaget), jf. reglerne i vedtægten § 32. Der er desværre én ejer, der ikke respekterer dette, hvorfor ejerforeningen har været nødt til at udtage stævning. Vi har endvidere kendskab til 2 udlejninger i strid med vedtægten, og der har dialog gjort, at udlejning er under ophør.*

*\*Vi har desværre også en sag, hvor en altan med bagfald på Herman Triers Plads 4 har medført skade på underboens lejlighed. Underboen har stævnet overboen - og også ejerforeningen.*

*\*Der har været salg af flere af restejendommens lejligheder, og nu overgår de til normal praksis ift. vedtægter om udlejning. Det har været en helt uproblematisk proces.*

### **Kommunikation (Sarah og Lisbeth)**

*\*Vi i ejerforeningen kommunikerer ved større informationer mm Foreningsweb, Hjemmesiden og Opslag i opgangen - Facebook er en beboergruppe og ikke bestyrelsens kanal.*

*\*Hjemmesiden er vores officielle kanal - Vi har i 2022 gjort en indsats i at kommunikere grundigt om status m.m. - og det sker på forsiden.*

*\*Vi vil også gerne gøre opmærksom på, at I på hjemmesiden kan finde vigtige dokumenter ligesom mange svar i afsnittet "Ejendommen fra A til Z"*

*\*Vi har en ambition om at få givet vores hjemmeside en opdatering ... vi skal bare lige have tid*

*\*Vi er en 'aktiv' forening - vi har modtaget mere end 1.000 mails i løbet af 2022 og top 3 temaer er "Tagprojekt", "Altanprojekt" og "Diverse ejer henvendelser"*

*\*Vi planlægger at gå over til fuld elektronisk kommunikation via ForeningsWeb fra og med 1. januar 2024 - og i den forbindelse er vi i dialog med Rialto Advokater om forbedringer af eksisterende løsning. Derfor har vi også henvendt os i de seneste måneder til alle ejere, der ikke var på ForeningsWeb for at få flere på løsning. Status pt. er vi har mere end 100 ejere tilmeldt ForeningsWeb og såfremt en ejer har udfordringer med at komme på ForeningsWeb må I gerne henvende jer til bestyrelsen*

*\*Der kommer løbende skriftlige orienteringer om tagprojektet - og vi forsøger at være på forkant ligesom der er mange officielle varslingsfrister som skal overholdes, særligt som følge af at vi har beboere, som har en lejers rettigheder*

*\*Vi byder alle nye ejere velkommen med en velkomst folder, der opsummerer hvordan ejerforeningen praktisk fungerer, de vigtigste forhold fra husorden.*

### **De eksisterende altaner (Lisbeth)**

*\*Der har jo været en længere proces ift. at der blev nedtaget nogle altanbunde tilbage i 2019, der ikke var fastgjort forsvarligt.*

*\*En løsning er udarbejdet og pt. udestår der fortsat 3 lejligheder, som ikke har opsat nye bunde trods adskillige henvendelser*

*\*VIGTIGT: Oplever du noget med overbo altan, f.eks. hvis den er utæt og drypper, så kontakt endelig ejeren. Hvis der er bagfald (ses ved at vand løber ned ad muren) med risiko for bygningskader, så henvend jer til bestyrelsen, gerne med fotodokumentation.*

### **Driften af ejendommen + gård (Lisbeth og Rasmus)**

*\*Vi har nu samarbejdet med vores nye vicevært Patrick fra Ejendomsservice.nu i ca ét år - vi er meget positive. Der er har været ekstra mange opgaver qua vores projekter. Patrick tager sig også af trappevasken samt rengøringen af gårdtoiletter. Dog har vi indgået separat aftale om vinduespudsning 2 gange om året*

*\*Skrald har sine udfordringer, men vores vicevært finder løsninger. HUSK storskrald tillader ikke glas og spejle - det skal afleveres på genbrugscentralen.*

*\*Rotter er der heldigvis færre af, og de få der har været, er vi kommet hurtigt af med igen.*

*\*Status på vedligeholdelse af gårdhaven: Gartnerfirmaet JF-Poulsen er på igen i år. Nye buske, da sommerfuglebuske gror skævt. Ekstra opmærksomhed på græsarealer, der skal komme sig igen.*

*\*Legepladseftersyn i efteråret 2022 forløb positivt. Det er ikke et lovkrav men, vi bestiller tilsyn ca. hver 3 år.*

*\*Børnescootere, traktorer m.m. – bliver flittigt brugt men ikke ofte sat på plads*

*\* Vi har mange cykler. Da vi renoverede gården, talte vi behovet op og opsatte stativer, selvfølgelig suppleret af vores 2 cykeltænder. Altanprojektet og nu tagprojektet har selvfølgelig en effekt, derfor er der blandt andet sat ekstra stativer op under vores smukke træ mod Kleinsgade.*

*\*Porten er vores kære smertensbarn - vi har prøvet mange forskellige specialister for at få den til at blive velfungerende, for det er den ikke. Vi kommer til at gøre noget mere grundigt når tagprojektet er færdigt*

*også fordi dem, der bor tæt på porten er stærk generet af larmen, når porten ikke lukkes roligt. Men husk det er ikke alene porten der er skyld i at der går fremmede rundt i gården. Pga. projekterne står den ofte åben, men gør den også fordi ejere sætter den fast og ikke forhindrer at fremmede går ind.*

*\*Vi oplever i stigende grad, at ejere opsætter nøglebokse på vores ejendom ved renoveringer m.m. Vi har oplevet de er sat i træet i vores indgangsdøre, i granit ved porten og ellers på mursten. Det er ikke tilladt at påsætte nøglebokse nogle steder på vores bygning uden bestyrelsens accept. Alle kan bestille/købe eventuelt ekstra nøgle hos viceværten.*

*\*Kloakken under ejendommen ved JTG og ÅBV hjørnet har haft skader på grund af alder og en tidligere skade. Vi har derfor gennemført en større renovering. Desværre dækker forsikringen ikke meget på grund af bygningens alder.*

*\*Udsugning fra Behov Pizza har været tilsluttet bygningens indvendige skorsten, hvilket har givet lugtgener. Bestyrelsen har påkrævet forbedring og der er nu udført en indvendig strømpeføring af skorstenen.*

*\*Ejerforeningen har fået forlænget aftalen med Københavns Kommune om at vi selv står for renholdelsen af fortovet.*

### **Radiatorer og nye varmemålere (Lisbeth og Henrik V)**

*\*Bestyrelsen har haft drøftelse med 3 firmaer om nye varmemålere med elektronisk aflæsning, hvilket vi også har orienteret om på tidligere generalforsamlinger. Pr. 1. januar 2027 er det et krav, at al manuel forbrugsmåling på varme stopper, og erstattes af målere med fjernaflæsning. Vi har haft drøftelser og*

fået tilbud fra 3 firmaer: Brunata (vores nuværende leverandør), Ista og Techem. Vi har vurderet, at løsningerne som de tilbyder er nogenlunde lige gode, så prisen har været den afgørende faktor, og her er Ista den økonomisk bedste løsning, og dermed valgt. For at vi ikke skal betale dobbelt for udarbejdelse af varmeregnskab, vil udskiftningen først ske i april 2024.

### **Renovering af trappeopgange (Lisbeth og Henrik V)**

\*Vores hovedtrapper trænger voldsomt til afhøvling og lakering. Vi har indhentet og leverandør er valgt. Vi håber på at der kan afhøvles og lakeres gulv imellem 4 og 8 opgange i 2023 og resten i 2024. Og hovedtrapper/elevatore vil i hver opgang ikke kunne bruges i ca. 8 dage, idet bl.a. lakken skal tørre grundigt så den bliver mest holdbar.

\*Der vil også blive udført terrazzo reparationer i 6 opgange, hvor der gennem tiden er foretaget reparationer bl.a. med cement.

Efter beretningen blev følgende punkter/kommentarer vendt:

- Port smækker for hurtigt og for hårdt i og synes at mangle pumpe, hvortil bestyrelsen oplyste, at man er opmærksom på problemet, og at der også vil blive taget initiativer, der vil afhjælpe problemet, men at det først kommer til at ske, når tagprojektet er færdigt, hvorfor beboerne må leve med tingenes tilstand i et års tid endnu.
- Containertømning.

Dirigenten konstaterede herefter, at beretningen blev taget til efterretning.

### **Ad punkt 3 – Årsregnskab.**

Statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson gennemgik årsrapporten med et underskud på 163.197 kr. og en egenkapital på 3.601.228 kr.

Der var et spørgsmål til elforbruget, hvor forbruget i 2022 havde været 150.000 kr. mere end budgetteret (100.000kr.), men dette forklaredes ved, at der i regnskabstallet er indeholdt elforbrug i forbindelse med altanprojekt og elforbrug i forbindelse med tagprojekt, hvor der bliver udredt de specifikke beløb senere, og foreningen vil modtage tilbagebetaling for den del der vedrører altanprojekt, som ikke alle ejere har været en del af.

Der fremkom ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer til regnskabet, og dirigenten konstaterede dermed, at regnskabet var godkendt.

### **Ad punkt 4 – Budget.**

Stefan Sølvhøj Johansson gennemgik budgettet med et budgetteret overskud på 239.362 kr. Lige under dette tal i budgettet (på side 10), fremgår det, at der er 189.000 kr. til fordeling, hvilket er en skrivefejl, da tallet naturligvis skal være identisk med overskuddet. Revisor bemærkede endvidere, at der er indeholdt en stigning i fællesbidrag på 2,5 % med virkning fra 1. juli 2023.

Endvidere informerede bestyrelsen om, at der til særlig vedligeholdelse var afsat 750.000 kr., og at disse midler er tiltænkt til blandt andre ting renovering/reparation af trapper (4 – 8 stk.) og loftsllys.

Da der ikke i øvrigt var spørgsmål eller kommentarer til budgettet, blev budgettet indeholdende stigningen i fællesbidraget med 2,5 % fra 1. juli 2023 enstemmigt godkendt.

### **Ad punkt 5 – Valg til bestyrelsen.**

I bestyrelsen, der består af bestyrelsesformand Henrik Vagner, og bestyrelsesmedlemmerne Rasmus Thambo, Henrik Sand Madsen, Lisbeth Krogslund og Sarah Kamma Legentil-Borup, var de to sidstnævnte på valg, mens bestyrelsesformand Henrik Vagner og bestyrelsesmedlemmerne Rasmus Thambo og Henrik Sand Madsen først er på valg i 2024.

Lisbeth Krogslund og Sarah Kamma Legentil-Borup genopstillede og blev begge valgt med akklamation.

Bestyrelsen har efter konstitution med Henrik Vagner som formand følgende sammensætning:

Bestyrelsesformand Henrik Vagner	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem Rasmus Thambo	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem Henrik Sand Madsen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem Lisbeth Krogslund	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem Sarah Kamma Legentil-Borup	på valg i 2025

### **Ad punkt 6 – Valg af revisor.**

Piaster Revisorerne ved statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson blev efter bestyrelsens indstilling genvalgt.

### **Ad punkt 7 – Indkomne forslag.**

- a. *”Ad forslag som vedtaget på ordinær generalforsamling 24. august 2021 angående igangsætning og finansiering af tagrenoveringsprojekt, bemyndiges bestyrelsen herunder til at optage anlægslån på maks. ca. 51 mio. kr. med en 30-årig løbetid til indfrielse af byggelån, for de medlemmer, der ikke kontant betaler deres respektive andele af byggelånet. Endvidere herunder præcisering af, at lånet optages med den for ejerforeningens medlemmer påhvilende hæftelse for ejerforeningens forpligtelser i henhold til vedtægten, dvs. med solidarisk hæftelse. (Der vedlægges oversigt med afvikling over henholdsvis 20 og 30 år med bemærkning om, at oversigten er baseret på det gældende renteniveau og følelig heraf med forbehold for senere eventuelle renteændringer) Forslaget kræver almindeligt flertal blandt de fremmødte, jf. vedtægtens § 6, stk. 3.”*

Som angivet i forslagsteksten var det allerede på ordinær generalforsamling 24. august 2021 vedtaget at bestyrelsen kan optage fælleslån til finansiering af det samtidig hermed besluttede tagrenoveringsprojekt.



Udviklingen i renten har herefter nødvendiggjort, at man får mulighed for også at kunne vælge et lån med en løbetid på 30 år for at holde ydelsen på lånet nede, og banken har med henblik herpå krævet, at generalforsamlingen udtrykkeligt giver bestyrelsen bemyndigelsen til at vælge et lån også med en løbetid på 30 år.

Samtidig har man stillet det som et krav, at det bliver tydeliggjort, at lånet bliver optaget med solidarisk hæftelse, eftersom det er ejerforeningen, der overordnet set er låntager i forhold til banken, hvilket ikke var tydeliggjort, da generalforsamlingen traf beslutningen 24. august 2021, selv om det er gældende uden at det særskilt er tydeliggjort, da ejerforeningens medlemmer altid hæfter solidarisk for foreningens forpligtelser udadtil.

Forslaget blev i øvrigt af bestyrelsen nærmere uddybet i punktform som følger:

- Der er tale om solidarisk hæftelse ved optagelse af lånet, ligesom der i øvrigt allerede er ved optagelse af byggelånet på 51 mio. kr.
- Der er desuden tale om at give bemyndigelse til bestyrelsen til at vælge mellem et 20-årigt eller et 30-årigt fælleslån, når tagprojektet forventes færdigt omkring april 2024. Umiddelbart herefter vil der blive udarbejdet byggeregnskab, hvor det også vil blive opgjort præcist, hvor meget hver ejerandel skal betale, og man vil på det tidspunkt få tre valgmuligheder.
  1. Man kan betale hele ejerandelens andel kontant, så man ikke deltager i fælleslånet.
  2. Man kan betale en del af ejerandelens andel kontant, og deltage i fælleslånet for resten af beløbet.
  3. Man kan deltage i fælleslånet med hele ejerandelens andel.
- Vedtagelse af dette forslag giver således samlet set bestyrelsen mandat til at handle og forhandle på foreningens vegne i forhold til låneoptagelse i denne forbindelse.
- Et færdigt byggeregnskab med individuelle opgørelser forventes klart efter byggeprojektets afslutning hen over sommeren 2024. På dette tidspunkt vil der også blive taget beslutning om, hvorvidt det skal være et 20-årigt eller et 30-årigt fælleslån, der optages.
- Er man eksempelvis indtrådt som deltager i fælleslånet, betyder det ikke nødvendigvis, at man skal betale ”slavisk” til dette i 20 eller 30 år. Man har mulighed for enten at foretage delindfrielse, eller helt indfri restgælden for ejerandelen, hvilket som oftest sker i forbindelse med ejerskifte. Her skal man dog være opmærksom på, at både en delindfrielse og en fuld indfrielse af restgælden af sin andel koster gebyr til både bank og Rialtoadvokater på p.t. hver 1.000 kr.
- Alle i en ejerforening hæfter solidarisk fra det øjeblik, man har købt en ejerlejlighed i foreningen. Der vil være nogle løbende driftsudgifter i en forening, som dækkes ved betaling af fællesbidrag. Alle medlemmer hæfter solidarisk for denne betaling. Såfremt et medlem ikke betaler sine fællesbidrag, hæfter de øvrige medlemmer solidarisk, hvilket dog næppe får nogen praktisk betydning. Der vil naturligvis være rykkerprocedure og i sidste ende tvangsauktion, og i denne situation kan foreningen søge udgifter dækket ejerpantebrev, der ligger til sikkerhed, og hvis der herefter er en restance, vil det være foreningens (i dette tilfælde) 136 medlemmer der via deres betalinger af fællesbidrag, kommer til at dække dette tab. Derfor er der ikke noget unormalt eller mærkeligt i, at optagelse af fælleslån også indebærer solidarisk hæftelse.
- Banken vil derfor først gå efter lånedeltagerne individuelt, såfremt foreningen (tvangs-) opløses, og ingen lejligheder kan sælges

- Det blev oplyst, at den aktuelle rente for byggelån er 3,34 %, og at den forventes at stige pr. 1. juni 2023 til 4,69 %, og at der i de udsendte regneeksempler var benyttet en rentesats på 3,7 %.

Til referatet skal det endvidere endelig anføres, at banken først vil søge sig dækket hos de medlemmer, der deltager i lånet med den heraf følgende hæftelse ud over egen andel.

Ultimativt hæfter alle medlemmer dog (solidarisk) for lånet, da det er ejerforeningen, der er lånedebitor, og medlemmerne (alle medlemmer) hæfter solidarisk for ejerforeningens forpligtelser udadtil.

Den solidariske hæftelse må dog i praksis anses for at være hypotetisk, da det vil forudsætte en opløsning af foreningen at gøre den gældende fra långivers side, og i øvrigt at der ved det af opløsningen af foreningen følgende salg af lejligheder ikke måtte være dækning i de lejligheder, som deltager i lånet.

Det er næppe realistisk, at det skulle komme til en opløsning af foreningen, da dette reelt forudsætter, at lejlighederne i foreningen ikke måtte kunne sælges, og at der ikke ved en heraf følgende opløsning af foreningen er dækning i lånedeltagernes lejligheder, hvorfor det da også et hypotetisk scenarie.

I praksis er sagen den, at lånedeltagernes låneandele til enhver tid følger lejligheden (indtil indfrielse eller foreningen måtte blive opløst), hvorfor der altid vil være en ny ejer, som indtræder i forpligtelsen til at afvikle lånet, og hvorfor foreningen og ikke-deltagende medlemmer dermed ikke kommer til at blive belastet af lånet.

Hvis der dog måtte opstå restancer hos enkelte lånedeltagere og restancerne ikke bliver stoppet i tide ved at foreningen fremmer en tvangsauktion, hvad foreningen har beføjelsen til at gøre, vil foreningens øvrige medlemmer kunne blive belastet af den del af restancen, som ikke måtte blive dækket ved tvangsauktionen.

Fælleslån med ultimativ solidarisk hæftelse for foreningen er helt sædvanlig, og man kan ikke få finansieret større projekter på anden vis. Alle banker kræver den ultimative solidariske hæftelse, der også er en følge af, at ejerforeningen formelt set er lånedebitor, hvilket igen er en forudsætning for, at låneoptagelsen kan væltes over på til enhver tid værende nye ejere.

Der er en nøje sammenhæng mellem det forhold, at det er foreningen, der overordnet set er låntager, og det forhold, at lånedeltagernes forpligtelser følger lejligheden, og der er ikke noget alternativ til at få finansieret større projekter, hvis man se bort fra opsparing i foreningen eller kontant indbetaling fra alle medlemmer, hvilket dog er utopisk, da der altid i en større sammenhæng er nogen, som ikke betaler, og hvorved man så enten har valget mellem at droppe projektet helt, eller at lade de betalende medlemmer betale for ikke betalende medlemmer, hvilket jo i princippet så svarer til at kalde den solidariske hæftelse, som man gerne vil undgå ved ikke at optage fælleslån.

Efter den herved stedfundne debat blev der dekretet afstemning, hvorved forslaget om bemyndigelse til bestyrelsen til at vælge et lån med 20 eller 30 årig løbetid blev vedtaget med et overvældende flertal, mens dirigenten konstaterede, at 5 medlemmer tilkendegav, at de stemte imod.

### **Ad punkt 8 – Eventuelt.**

Der fremkom intet under dette punkt og dirigenten konstaterede herefter at dagsordenen var udtømt. – Generalforsamlingen hævet.

-----000000000-----

Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsesformanden.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jens Larsen

Rialto Advokater I/S CVR: 74705316

### Dirigent

Serienummer: 0f0981fe-7b9d-47ca-b024-816c401cf895

IP: 185.154.xxx.xxx

2023-06-09 08:33:32 UTC



## Henrik Vagner

Bestyrelsesformand

Serienummer: 87d1aaf3-c55c-4dc0-b390-ac40977975ea

IP: 188.64.xxx.xxx

2023-06-12 09:39:05 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>