



REFERAT

Ekstraordinær generalforsamling

År 2019, onsdag den 3. juli kl. 18:00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Rentegården.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt i foreningens fællesrum, Rentemestervej 44, kld. , var fremsendt pr. mail fra administrators kontor den 21. juni 2019.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Vedrørende sammenlægning af mere end 2 oprindelige andele bedes generalforsamlingen tage stilling til sammenlægningen af mere end to oprindelig andele – aktuelt om sammenlægningen af Provstevej 22. st.tv og Provstevej 24 1.th. er i strid med vedtægterne.
3. I forlængelse heraf bedes generalforsamlingen tage stilling til, om der skal igangsættes en proces med henblik på at tydeliggøre foreningens vedtægter (§3 stk. 3) fremadrettet, herunder tydeliggøre retningslinjerne for sammenlægninger (Tillæg til vedtægterne for Rentegaarden A/B. Retningslinjer for sammenlægning af lejligheder i A/B Rentegården)
4. Såfremt omtalte sammenlægning ikke vurderes i strid med vedtægterne jf. punkt 2 bedes generalforsamlingen tage stilling til hvorvidt der kan dispenseres for at foreningens retningslinjer for sammenlægning pkt.3 og 4 ikke er overholdt.

Formand Gunilla Bjørk Valsted bød velkommen og meddelte, at afstemningen i forhold til punkt 2, ville ske skriftligt.

Gunilla foreslog ejendommens administrator Christian Tellefsen som dirigent og referent, hvilket generalforsamlingen var enig i.

Dirigenten Christian Tellefsen konstaterede herefter, at 22 andele var repræsenteret enten personligt eller ifølge fuldmagt.

Foreningens rådgiver i sagen, Advokat Allan Thomsen deltog også i generalforsamlingen.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovligt kald og varsel og dekreterede beslutningsdygtighed.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.



Baggrund for indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling

Beboerne i A/B Rentegaarden indkaldes til ekstraordinær generalforsamling med henblik på at drøfte, om sammenlægning af mere end 2 oprindelige andele (aktuelt andelene Provstevej 24, 1. th. og Provstevej 22, st. tv) er i strid med foreningens vedtægter.

Bestyrelsen er blevet opmærksom på at foreningens vedtægter er uklare omkring forhold vedrørende sammenlægning af mere end to oprindelige andele. Aktuelt står foreningen i en situation, hvor en andelshaver ønsker at sammenlægge en sammenlagt andel med en yderligere andel. Bestyrelsen mener, at det er et forhold som vedrører hele foreningen, da en sådan udvikling har konsekvenser både økonomisk og værdimæssigt for andelsforeningens virke.

Bestyrelsen finder, at det er nødvendigt, at en sådan beslutning om foreningens udvikling, som vil have store konsekvenser for foreningen i fremtiden, bliver forelagt andelshaverne på en generalforsamling.

Bestyrelsen kan konstatere, at der er stor interesse for at sammenlægge lejligheder i vores lille andelsforening. Desværre er vores vedtægter ikke klare på, i hvilket omfang og under hvilke forudsætninger sammenlægning kan tillades – i dette tilfælde om der kan ske sammenlægning af tre eller flere andele.

Det er vigtigt, at vi tager stilling til hvilken udvikling, vi ønsker for vores forening. Vi er en andelsforening bestående af relativt få andelslejligheder, hvorfor vi må være tydelige omkring retningslinjerne for sammenlægninger i foreningen. Udviklingen mod sammenlægninger af mere end to oprindelige andele vil betyde antallet af andele mindskes, hvilket vil betyde, at færre andelshavere skal bære det fælles ansvar - økonomisk såvel som praktisk. Desuden kalder en sådan udvikling også på en værdimæssig overvejelse i foreningen, da vi med færre og større andelslejligheder i foreningen afgrænser den gruppe af potentielle nye andelshavere, som har mulighed for og interesse i erhverve sig en andel i foreningen, bl.a. fordi foreningen vil miste de mindre udgiftstunge andele i sammenlægningerne.

Sammenlagte lejligheder kan ikke senere opdeles, hvorfor en sammenlægning af tre oprindelige andele er en uoprettelig og ganske væsentlig forandring af andelsforeningens sammensætning og økonomi.

Den aktuelle situation:

Aktuelt er bestyrelsen blevet opmærksom at en andelshaver har fået samtykke fra den forhenværende bestyrelse til at sammenlægge tre andele.

Den nuværende bestyrelse har noteret sig, at en andelshaver har opnået tilladelse til at købe Provstevej 24, 1. th. med et ønske om at sammenlægge denne andelslejlighed med Provstevej 22, st. tv., som allerede består af 2 sammenlagte andelslejligheder. Efter en sammenlægning vil det samlede areal bestå af 176 m².

Bestyrelsen konstaterer, at der ikke er fortilfælde i foreningen for en sammenlægning af tre eller flere oprindelige andele. Bestyrelsen finder det rimeligt og nødvendigt med en fælles drøftelse af dette forhold på foreningens generalforsamling i lyset af, at den pågældende sammenlægning (eller denne type af sammenlægninger) ikke tidligere har været drøftet på en generalforsamling, at foreningens vedtægter er uklare på dette punkt og ud fra et hensyn om at en ændret praksis vil få konsekvenser for alle andelshavere.

I det følgende redegøres for de faktiske forhold, der ligger til grund for nærværende indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling:



Nedenfor redegøres for foreningens regler om sammenlægning:
Vedtægternes § 3, stk. 3 om sammenlægninger lyder således:

§ 3 Medlemmer

Stk. 1. ...

...

Stk. 3. Det skal dog være mulig at sammenlægge andelslejligheder op til et areal på 150 m² for den sammenlagte lejlighed, som herefter opnår status som én andel. Såfremt det er mulig at opnå dispensation hos Københavns Kommune for et større areal end 150 m², kan dette tillades.

Vedtægterne tillader sammenlægning af andelslejligheder op til 150 m². Der er lejligheder i foreningen, som er sammenlagt med udgangspunkt i dette.

Vedtægterne tillader, at der kan gives tilladelse til, at andelslejligheder kan sammenlægges op til et areal på over 150 m². Den øvre grænse er ifølge Københavns Kommune 180m². Der er ingen fortilfælde af sådanne typer af sammenlægninger i foreningen.

Det er uklart, om foreningens vedtægter skal tolkes som at der kun kan sammenlægges to andelslejligheder på et areal over 150 m² og op til 180 m², eller om det også kan tillades, at der kan sammenlægges tre eller flere oprindelige andele.

Grundet denne uklarhed valgte bestyrelsen at få rådgivning i sagen. Rådgivningsforløbet beskrives nedenfor.

Rådgivning:

Grundet uklarheden i vedtægterne har bestyrelsen kontaktet ABF for rådgivning, som anbefalede at foreningen søgte rådgivning hos en advokat med speciale i dette område.

Advokaten har oplyst bestyrelsen, at foreningens vedtægter er uklare omkring omfanget af sammenlægninger. Advokaten oplyste endvidere, at det er atypisk, at man i mindre andelsforeninger tillader, at tre oprindelige andele sammenlægges.

Det er blandt andet advokatens opfattelse, at uanset om vedtægterne ikke indeholder et udtrykkeligt forbud mod at sammenlægge tre eller flere andele, så er forudsætningerne, som både er kendelige og væsentlige, tilsidesat med den tilladelse som den tidligere bestyrelse har meddelt andelshaveren.

Advokaten har blandt andet lagt vægt på følgende:

Det har ligget uden for medlemmernes forestilling, da man vedtog foreningens regler for sammenlægning af lejligheder.

Sammenlægning af andele til meget store lejligheder vil indebære en værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, som belaster alle andelshavere. Det skyldes det simple faktum, at lejeværdien pr. m² forringes, når lejligheder kommer over en vis størrelse, hvilket alt andet lige vil forringe den samlede ejendomsværdi. Konkret anslår advokaten ejendomsværdiforringelsen til 300.000-500.000 kr., som skal bæres af alle andelshavere.

Såfremt der foretages flere sammenlægninger af tre eller flere andele, kan andelsboligforeningen ende med at have relativ få medlemmer. Nogle kreditforeninger finansierer ikke andelsboligforeninger med



12 eller færre andelshavere. Det kan således påvirke foreningens kreditværdighed og dermed bringe foreningen i fare.

Advokaten henviser til, at ovenstående hensyn er så væsentlige og kendelige, at bestyrelsen i sin tid burde have været opmærksomme på dette.

Med udgangspunkt i ovenstående forhold har bestyrelsen valgt at tilbagekalde fuldmagten:

Bestyrelsen har på baggrund af de overfor nævnte hensyn, valgt at tilbagekalde fuldmagten og derved sætte behandlingen af sammenlægningen på hold hos Københavns Kommune indtil generalforsamlingen har haft lejlighed til at tage stilling til problemstillingen.

I samme ombæring, har bestyrelsen anmodet Københavns Kommune om aktindsigt i sagen. Bestyrelsen har i dens beslutning om at sætte sammenlægningen på hold især lagt vægt på følgende:

Der har ligget uden for medlemmernes forestilling, da reglerne om sammenlægning blev vedtaget. Det har ikke været foreningens hensigt, at mere end to oprindelige andele kan sammenlægges. Sammenlægning af andele til meget store lejligheder vil indebære en værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, som belaster alle andelshavere. Det skyldes det simple faktum, at lejeværdien pr. m² forringes, når lejligheden kommer over en vis størrelse, hvilket alt andet lige vil forringe den samlede ejendomsværdi. Konkret anslår advokaten ejendomsværdiforringelsen til 300.000-500.000 kr., som igen skal bæres af alle andelshavere.

Såfremt der foretages flere sammenlægninger af tre eller flere andele, kan andelsboligforeningen ende med at have relativ få medlemmer. Nogle kreditforeninger finansierer ganske enkelt ikke andelsboligforeninger med 12 eller færre andelshavere. Det kan således påvirke foreningens kreditværdighed og dermed bringe foreningen i fare.

Det ikke står nævnt i nogle mødereferater, at der var sket anmodning om at købe Provstevej 24, 1. th., med henblik på sammenlægning med Provstevej 22, st. tv., som i forvejen består af to sammenlagte lejligheder.

Det ikke står nævnt i nogle mødereferater, at bestyrelsen har drøftet eller givet tilladelse til sammenlægningen.

Andelshaverne har derfor ikke haft mulighed for at orientere sig om, at der skulle ske sammenlægning af i alt tre andelslejligheder. Andelshaverne har derfor ikke haft mulighed for at gøre indsigelse heroverfor og i den forbindelse anmode om behandling på generalforsamling.

En sammenlagt lejlighed kan ikke senere opdeles, hvorfor der er tale om en uoprettelig og ganske væsentlig forandring af andelsforeningens sammensætning.

Foreningens retningslinjer for sammenlægning er ikke overholdt. Bestyrelsen har i forbindelse med ansøgningen til kommunen ikke modtaget kopier af relevante dokumenter mv. og fristerne er ikke overholdt.

Ovenstående hensyn er så væsentlige og kendelige, at bestyrelsen i sin tid burde have været opmærksomme på dette.



Punkt 2

Med afsæt i ovenstående forhold bedes generalforsamlingen tage stilling til følgende:

Er det i medfør af de nuværende vedtægter tilladt at sammenlægge mere end to oprindelige andele? – aktuelt om sammenlægningen af Provstevej 22. st.tv og Provstevej 24 1.th. er i strid med vedtægterne

Hvis **nej til punkt 2**, foreslår bestyrelsen, at foreningen holder andelshaver skadesløs over for de dokumenterede udgifter vedr. andelen Provstevej 24, 1. th., som andelshaveren forgæves har afholdt i forbindelse med købet af, løbende fra den 1. januar 2019. Det drejer sig blandt andet om udgifter til boligafgift, gebyr til kommunen ifm. ansøgning om sammenlægning samt udarbejdelse og beregning af sammenlægningens udførelse (entreprenøruddgifter). Et estimat er, at disse udgifter vurderes at beløbe sig til maksimalt 18.000 kr.

Dirigenten gennemgik forslag i punkt 2, "om det i forhold til de nuværende vedtægter er tilladt at sammenlægge flere end 2 oprindelige andele".

Ved den efterfølgende debat, blev følgende bl.a. nævnt (i tilfældig rækkefølge),

Jacob Klit Hansen omdelte og gennemgik (hovedpunkterne) et skriv fra sin advokat (Advokat Kenneth Gudmundsson, Øens Advokater), samt mail-svar af 26. juni 2019, fra foreningens valuar, der var sendt til Allan Thomsen den 27. juni 2019.

Jacob oplyste derudover følgende,

- Bestyrelsens estimerede beløb på kr. 18.000 til at holde Jacob skadesløs, svarer ikke til Jacobs opgørelse, der løber op i 130.000 - 150.000, til boligafgift m.v., handelsomkostninger, købesumskostninger, udgifter til teknisk rådgiver samt procesrenter. Dertil kan komme evt. sagsomkostninger hvis foreningen taber en retssag, samt omkostninger fra d.d. til sagen er afsluttet.
- Jacob gjorde opmærksom på, at alle tab m.v. i forbindelse med sagen, herunder som følge af generalforsamlingens beslutning, vil blive rettet mod foreningen/ bestyrelsen.
- Det er med de nuværende regler for sammenlægninger, både i forhold til vedtægterne og kommunens krav, fysisk ikke muligt at lave mere end 2 sammenlægninger af 3 oprindelige andele, hvorfor man aldrig kommer ned på 12 eller færre andele, som følge af, at man kan lægge 3 oprindelige lejligheder sammen.
- Da der oprindeligt var 40 andele, kan man selv hvis det var muligt at lægge alle andele sammen med 3 oprindelige andele, rent matematisk aldrig komme ned på 12 eller færre andele.
- Såfremt store lejligheder har negativ effekt på valuarvurderingen, kan sammenlægninger med 2 oprindelige andele have negativ effekt på valuarvurderingen, når størrelsen efter sammenlægningen når op over ca. 145 m², hvilket jf. vedtægterne er accepteret af foreningen.
- De 10-12% i negativ værdi som valuaren nævner i mail-svaret, er i forhold til den enkelte sammenlagte lejlighed.
- I forhold til frister ved sammenlægningen, gjorde Jacob opmærksom på, at man - i hans ca. 12 år i bestyrelsen - i forhold til andre sager om sammenlægninger og ombygninger, ikke har hæftet sig ved om frister i vedtægterne nøje blev overholdt, samt at bestyrelsen ofte slet ikke modtog kopi af evt. godkendelser.
- Fint med en dialog om de fremadrettede betingelser for sammenlægninger.



Allan Thomsen oplyste bl.a. følgende,

- Værditabet i valuarvurderingen sker ved hver lejlighed der lægges sammen, når den sammenlagte lejlighed bliver over ca. 145 m². Det er således ikke først - som valuaren påstår i mail-svaret - når mere end 1/3 af lejlighederne er "store", at det får negativ indflydelse på markedsværdien.
- Man skal agere straks man mener noget er forkert, hvorfor det er korrekt at høre generalforsamlingen i forhold til sammenlægning af 3 oprindelige andele.
- Der bør tages et simpelt hensyn, i forhold til at en evt. mulighed for at lægge 3 oprindelige andele sammen, begrænser andre for at lægge 2 oprindelige andele sammen.
- De 10-12% i negativ værdi som valuaren nævner i mail-svaret, er i forhold til den samlede vurdering af ejendommen, altså kr. 4 - 5.000.000.
- Synspunkt er, at andelshaveren ikke har handlet i god tro, hvorfor der ikke skal ydes erstatning.
- Der udbetales normalt ikke procesrenter i sager som disse.
- Såfremt andelshaveren ikke accepterer generalforsamlingens beslutning i forhold til punkt 2, kan sagens afgøres i retten.

Maria Christensen (nuværende og tidligere bestyrelsesmedlem), svarede nedenstående, i forhold til et spørgsmål om hvorfor hun som bestyrelsesmedlem havde godkendt sammenlægningen (købsaftalen),

- Maria deltog ikke i selve beslutningen, men fik besked fra formanden (på det tidspunkt) om at underskrive købsaftalen, da beslutningen var taget før Maria kom ind i bestyrelsen. Maria oplyste på generalforsamlingen, at formanden selv havde været i mod at man skulle kunne sammenlægge 3 oprindelige andele.

Enkelte fremmødte havde derudover spørgsmål til både forløbet og det fremlagte materiale, eller ønskede en præcisering af forklaringer/ oplysninger.

Dirigenten satte herefter forslag i punkt 2 under afstemning, og da de skriftlige stemmer var indsamlet og optalt, kunne dirigenten konstatere, at 19 stemte "Nej", 3 stemte "Ja" til spørgsmålet "om det i medfør af de nuværende vedtægter er tilladt at sammenlægge mere end 2 oprindelige andele".

Punkt 3

Generalforsamlingen bedes tage stilling til, om der skal igangsættes en proces med henblik på at tydeliggøre foreningens vedtægter (§3 stk. 3) fremadrettet, herunder retningslinjerne for sammenlægninger.

Hvis **ja til punkt 3**, vil bestyrelsen iværksætte udarbejdelse af et forslag til revision af retningslinjerne for sammenlægning af andelslejligheder, som kan drøftes på et beboermøde inden det fremsættes på en egentlig generalforsamling.

Dirigenten gennemgik kort forslaget i punkt 3, og da der var fremsat krav om skriftlig afstemning, blev der omdelt stemmesedler.

Da alle stemmer var afgivet og optalt, kunne dirigenten konstatere, at forslag i punkt 3, om tydeliggørelse af krav og retningslinjer for sammenlægning af andele i vedtægterne, blev enstemmigt vedtaget.



Nedenfor redegøres for andre væsentlige forhold i forløbet:

Foreningens retningslinjer er ikke overholdt

I tillæg til ovenstående bemærker bestyrelsen, at den pågældende andelshaver ikke har overholdt retningslinjerne for sammenlægning af lejligheder i A/B Rentegaarden. Ifølge retningslinjernes pkt. 3-4 skal ansøgning til kommunen indsendes inden 3 måneder efter overtagelsen af lejligheden. Bestyrelsen skal have tilsendt kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser på de tidspunkter, hvor de indsendes til eller modtages fra myndighederne.

Tillæg til vedtægterne for A/B Rentegaarden

Retningslinjer for sammenlægning af lejligheder i A/B Rentegården.

1. Det er tilladt at sammenlægge til hinanden tilstødende lejligheder i samme opgang eller fra opgang til opgang i det horisontale plan, såvel som i det vertikale plan.
2. Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægning skal udredes af andelshaveren, såvel bygningsmæssige om administrative udgifter.
3. Ansøgning om samtykke til at nedlægge en bolig ved sammenlægning skal indsendes af køberen til kommunen, med kopi til bestyrelsen, senest 14 dage efter underskrift af overdragelsesaftalen. Endvidere skal bestyrelsen have tilsendt kopi af tilladelsen. Modtager bestyrelsen ingen kopier, ellers skal handlen gå tilbage.
4. Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes af køberen til kommunen inden 3 måneder efter overtagelsen af lejligheden. Færdigmelding af byggearbejder skal indsendes af køberen til kommunen, med kopi til foreningens bestyrelse, senest 12 måneder efter opnået byggetilladelse, ellers skal handlen gå tilbage.
5. Bestyrelsen skal have tilsendt kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser på de tidspunkter, hvor de indsendes til eller modtages fra myndighederne. Overholdes de nævnte tidsfrister ikke, skal handlen gå tilbage, og køber skal udbedre alle skader, og har pligt til at tilbageføre lejlighederne til deres oprindelige stand.
6. Såfremt den ene dør mod hovedtrappe eller bagtrappe ønskes blændet, skal dette ske ved tilmuring og i øvrigt i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav, og foreningens krav til hoved- og bagtrappens udseende. Hvis den ene hoved- eller bagdør blændes indefra, skal der af hensyn til brandvæsenet sættes skilt ude på døren herom.
7. En sammenlagt lejlighed kan maksimalt have ét kælderrum.

Retningslinjer for sammenlægning af lejligheder i A/B Rentegården:

Bestyrelsen har kontaktet den pågældende andelshaver og anmodet om dokumentation for at retningslinjerne er overholdt, men har trods længere korrespondance endnu ikke modtaget dokumentationen. Andelshaveren har således ikke indsendt kopier af ansøgninger til bestyrelsen i henhold til retningslinjerne. Andelshaveren har heller ikke overholdt fristerne for indsendelse af byggetilladelse til kommunen.

I tilfælde af at generalforsamlingen stemmer ja til at sammenlægningen er i overensstemmelse med gældende vedtægter, bedes generalforsamlingen i forlængelse heraf tage stilling til, om der kan dispenseres fra, at retningslinjerne ikke er overholdt, jf. ovenfor.



Punkt 4 - Punktet udgik, idet generalforsamlingen stemte "nej" til punkt 2.

Med afsæt i ovenstående forhold bedes generalforsamlingens tage stilling til følgende:

Hvis den oprindelige tilladelse til sammenlægning opretholdes, kan der undtagelsesvist dispenseres fra, at retningslinjerne ikke er overholdt?

Hvis **ja til punkt 4**, foreslår bestyrelsen at foreningen holder andelshaver skadesløs over for afholdte udgifter til boligafgift for andelen Provstevej 24, 1. th., løbende fra datoen hvor bestyrelsens satte sammenlægning på hold til d.d.

Hvis **nej til punkt 4** skal handlen af Provstevej 24, 1. th. gå tilbage, jf. vedtægternes retningslinjer for sammenlægning, som efter administrators seneste revidering er tilføjet som underpunkter til vedtægternes bestemmelse i § 3 om retningslinjer for sammenlægning af lejligheder.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden, og hævdede generalforsamlingen.

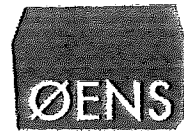
Undskrives elektronisk

Christian Tellefsen
dirigent

Undskrives elektronisk

Formanden

(Underskrevet original referat opbevares hos administrator)



Rådgivning i øjenhøjde

Hansen & Thomsen Advokataktieselskab
Adelgade 12, 3.
1304 København K

Att.: Allan Thomsen

København d. 27. juni 2019

J. nr. 01-19090

Sek. TV
tv@oadv.dk

Sammenlægning af lejlighederne Provstevejs 22, st. tv. og Provstevej 24, 1. th., 2400 København NV

Som advokat for Jacob Klit-Hansen skal jeg hermed vende tilbage på din skrivelse dateret den 13. juni 2019, hvor du på vegne af A/B Rentegården meddelte min klient, at den verserende sammenlægning af andelsboligerne beliggende Provstevej 22, st. th., 2400 København NV og Provstevej 24, 1. th., 2400 København NV skal standses.

Jeg skal på vegne af min klient gøre indsigelse over bestyrelsens forsøg på efterfølgende at ligge hindringer i vejen for den allerede meddelte bemyndigelse til at søge om godkendelse af en sammenlægning af andelsboligerne.

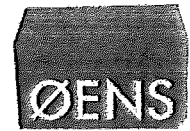
Da min klient af andelsboligforeningens bestyrelse tidligere har fået tilladelse til såvel erhvervelse af den nye andelsbolig samt fuldmagt til ansøgning om sammenlægning med hans bestående andelsbolig, er der tale om en velerhvervet ret, som andelsboligforeningens nuværende bestyrelse ikke efterfølgende bare kan ændre eller trække tilbage.

Andelsboligforeningens tidligere bestyrelse gav den 8. januar 2019 min klient gyldig tilladelse til efter vedtægternes § 3, stk. 3 at ansøge kommunen om sammenlægning af andelsboligerne. Bestyrelsens fuldmagt til at tillade dette på andelsboligforeningens vegne er ikke gået ud over vedtægtens bemyndigelse, og andelsboligforeningens nye bestyrelse kan derfor ikke inddrage fuldmagten uden at ifalde betydeligt ansvar overfor min klient.

Det bemærkes i denne forbindelse, at en del af den nye bestyrelse også var en del af andelsboligforeningens tidligere bestyrelse, hvorfor der er sammenfald mellem nogle af personer, der har godkendt sammenlægningen og som nu inddrager min klients velerhvervede ret, hvilket ikke i sig selv er afgørende – men dog bemærkelsesværdigt.

Bestyrelsen har aktivt medvirket til – og dermed godkendt – købet af andelsboligen beliggende Provstevej 24, 1. th., 2400 København NV. Det har under hele processen været bestyrelsen bekendt, at andelsboligen skulle anvendes til sammenlægning med Provstevej 22, st. tv., som allerede én gang tidligere er blevet

side 1 af 3



sammenlagt med en anden andelsbolig i foreningen. Det var således bestyrelsen fuldt ud bekendt, at den nye andelsbolig efter sammenlægningen ville bestå af i alt 3 oprindelige andelsboliger.

Det følger af foreningens vedtægter § 3, stk. 3, at andelshaverne har mulighed for at sammenlægge andelslejligheder op til et samlet areal på 150 m² eller mere, såfremt det er muligt at opnå dispensation hos Københavns Kommune, hvor en sammenlægning, hvis dispensation opnås, ikke er i strid hermed. Der er intet steds anført anden form for begrænsninger, herunder at det kun skulle være muligt at sammenlægge 2 lejligheder.

Det følger af Københavns Kommunes hjemmeside, at kommunen efter en konkret vurdering giver tilladelse til sammenlægning af lejligheder på op til 180 m², når mindst én af tre betingelser er opfyldt. Da Provstevej 24, 1. th. er under 55 m² og ikke har tidssvarende toilet/badeforhold, er det min klare opfattelse, at min klient kan forvente at opnå kommunens dispensation, da 2 ud af de 3 betingelser er opfyldt.

Min klients mulighed for at sammenlægge de to andelsboliger er derfor såvel vedtægtsbestemt som inden for Københavns Kommunes dispensationsregler, og kan derfor ikke bare uden videre tilbagekaldes af andelsboligforeningens bestyrelse fordi man har ændret politik eller opfattelse af sagen/forløbet.

Jeg bemærker, at du i din skrivelse af 13. juni 2019 har lagt vægt på, at det har ligget uden for medlemmernes forestilling, da man vedtog foreningens regler for sammenlægning, at reglerne tillod sammenlægning med mere end 2 andelsboliger, hvorfor en formålsfortolkning af vedtægtsbestemmelserne medfører, at min klients sammenlægning ikke kan tillades.

En sådan udlægning må klart afvises, idet en væsentlig del af de andelsboliger, der ikke er sammenlagte, har et areal på omkring 55 m². Da det fremgår direkte af vedtægterne, at sammenlægning til over 150 m² kan tillades, må det have stået klart for andelsboligforeningens medlemmer, at i hvert fald op til 3 af de små andelsboliger kunne blive sammenlagt. Bestyrelsens bekymring om, at andelsboligforeningen vil kunne komme til at bestå af få, men meget store andelsboliger, er derfor allerede reguleret i vedtægten, og kan herefter ikke tillægges vægt. Sammenlægning af mere end 3 lejligheder vil desuden ikke være muligt i henhold til vedtægternes nuværende ordlyd.

Du anfører videre, at min klient ikke har overholdt fristen i tillæg til vedtægternes punkt 3 og 4 for ansøgning om sammenlægning til kommunen. Da ansøgning om nedlæggelse af en bolig og ansøgning om byggetilladelse efter fast praksis sker i samme ombæring, må 3-måneders fristen i vedtægternes tillæg, punkt 4 finde anvendelse.

Da min klient overtog Provstevej 24, 1. th. ved årsskiftet 2018/2019 og indsendte byggeansøgning den 22. april 2019, er der tale om en uvæsentlig overskridelse på ca. 3 uger. Overskridelsen skyldes, at min klients byggerådgivere ikke kunne nå at blive færdige med projektets beregninger og plantegninger, som var

nødvendige før ansøgning kunne indsendes. Min klient kunne derfor ikke have indsendt ansøgningen tidligere, hvis den skulle underbygges tilstrækkeligt efter gængs praksis.

Min klient oplyser desuden, at det, som tidligere bestyrelsesmedlem, er hans opfattelse at andelsboligforeningens bestyrelse på intet tidspunkt har håndhævet fristen, idet han er positivt vidende om flere tilfælde, hvor bestyrelsen har dispenseret herfra. Min klient oplyser i forlængelse heraf, at bestyrelsen senest på bestyrelsesmøde den 7. maj 2019 har dispenseret fra fristen i forbindelse med et bestyrelsesmedlems ansøgning, hvorfor denne begrundelse klart må afvises og er helt uvæsentlig i forhold til sagens samlede vurdering og betydning for min klient.

Min klient har modtaget indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling til afholdelse den 3. juli 2019, hvor sammenlægningen af min klients andelsboliger er på dagsordenen. Jeg skal henlede opmærksomheden på, at hverken bestyrelsen eller generalforsamlingen kan ændre sammenlægningsreglerne med tilbagevirkende kraft, hvorfor enhver beslutning, generalforsamlingen måtte træffe, ikke kan påvirke vurderingen af min klients sammenlægningsmuligheder.

Min klient agter at forelægge sin udlægning af sagen for generalforsamlingen.

Min klient vil tillige orientere om, at han har været i kontakt med foreningens valuar, som klart afviser din vurdering af, at min klients sammenlægning konkret vil bevirke et værdifald for ejendommen på op til 500.000 kr. som anført i din skrivelse.

Jeg skal afslutningsvis tage forbehold for ethvert krav, såfremt bestyrelsen fortsat nægter at medvirke i forbindelse med klients velerhvervede ret til ansøgning om en sammenlægning. I den forbindelse skal jeg venligst anmode om bekræftende tilsagn på, at stævning kan indgives til dig til frafald af kald og varsel, såfremt andelsboligforeningens bestyrelse ikke senest den 12. juli 2019 har meddelt, at de ønsker at medvirke i forbindelse med min klients sammenlægning.

Med venlig hilsen

ØENS ADVOKATFIRMA

Kenneth Gudmundsson
Advokat (L)

v/Thomas Valentin

Jacob Klit-Hansen

Fra: Jette Lundsgaard <jl@lundsgaard-erhverv.dk>
Sendt: 26. juni 2019 10:45
Til: Jacob Klit-Hansen
Emne: SV: A/B Rentegaarden

Hej Jacob,

Tak for din mail.

Overordnet set er det korrekt, at en ejendom med lejligheder på eksempelvis 150-180 m² har en lavere værdi end en ejendom med mindre lejligheder. Dette skyldes, at større lejligheder har en lavere pris for de sidste kvadratmeter end for de første kvadratmeter.

I Jeres ejendom er der indtil videre kun et par store lejligheder. Jeg betragter kun dem på 145 m² som store lejligheder.

Hvis der, efter sammenlægning, kommer mange lejligheder på 140 – 180 m² – vil det have en negativ indflydelse. Jeg tænker, at mere end 1/3 af lejlighederne skal "være store" før end det vil have en indflydelse på markedsværdien.

Prismæssigt skønner jeg, at den negative værdi ligger i størrelsesordenen 10-12%.

Ovenstående er mit umiddelbare skøn.

For evt. spørgsmål står jeg naturligvis til rådighed.

God dag.

Dbh

Jette Lundsgaard
Erhvervsjendomsrådgiver og valuar MDE
jl@lundsgaard-erhverv.dk
Mobil 22 15 98 91

Foreningens valuar



Fra: Jacob Klit-Hansen [mailto:JACKH@halsnaes.dk]
Sendt: 25. juni 2019 13:32
Til: Jette Lundsgaard <jl@lundsgaard-erhverv.dk>
Emne: A/B Rentegaarden

Hej Jette

Tak for vores snak tidligere i dag.

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.”

Christian Tellefsen

Dirigent

På vegne af: Frede Tellefsen Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:38058711-RID:1277314905629

IP: 87.51.xxx.xxx

2019-07-11 14:33:18Z

NEM ID 

Gunilla Bjørk Valsted

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Rentegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-433094201745

IP: 2.136.xxx.xxx

2019-07-24 16:17:32Z

NEM ID 

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>