

Referat af ekstraordinær generalforsamling i E/F Gl. Køge Landevej 233-235 tirsdag den 29. oktober 2013, kl. 18.00 afholdt hos VUC, Åmarksvej 1, 1. sal, lokale 1, 2650 Hvidovre

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Orientering om voldgiftssagen, hvor afgørelse er modtaget. Orientering vil beskrive afgørelsen samt de økonomiske konsekvenser.
3. Generalforsamlingen skal tage stilling til hvorvidt foreningen skal igangsætte en retssag.

Tilstede var:

Ejendomsselskabet Gammel Køge Landevej, garager, v/Poul Erik Olsen
Kim Clante Hansen, Gl. Køge Landevej 235 G, stuen
Henrik Allan Hallum, Gl. Køge Landevej 235 E, stuen
Ejendomsselskabet Gammel Køge Landevej, Gl. Køge Landevej 235 G, 1. sal, v/Poul Erik Olsen
Mette Hummelshøj, Gl. Køge Landevej 233 B, 2. sal
Adam Rasmussen, Gl. Køge Landevej 233 F, 2. sal
Claes Rasmussen, Gl. Køge Landevej 233 G, 2. sal
Casper Hansen, Gl. Køge Landevej 235 G, 2. sal
Henrik Barfoed Larsen, Gl. Køge Landevej 235 E, 2. sal
AVP ApS, v/Axel Valentin, Gl. Køge Landevej 233 A, stuen 2
AVP ApS, v/Axel Valentin, Gl. Køge Landevej 233 A, stuen 3
Helle Grith Hallum, Gl. Køge Landevej 235 D, stuen
Hanne Nielsen, Gl. Køge Landevej 235 B, 1. sal
Carsten Sørensen, Gl. Køge Landevej 235 D, 2. sal

1. Valg af dirigent.

Ejendomsadministrator Steen Skals fra Cubus Administration blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indvarslet jvf. foreningens vedtægter og beslutningsdygtig.

Tilstede var 14 ejere med et fordelingstal på 845.

2. Orientering om voldgiftssagen, hvor afgørelse er modtaget. Orientering vil beskrive afgørelsen samt de økonomiske konsekvenser.

Voldgiftssagen er afsluttet og på stort set alle punkter er sagen gået imod foreningen.

Dette betyder at foreningen skal betale MT Højgaard 3.400.000 kr. udover det beløb foreningen allerede har betalt.

Advokat Morten Bech gennemgik voldgiftsrettens afgørelse og havde i den anledning udarbejdet en oversigt over foreningens krav og MT Højgaards krav som blev uddelt på mødet. Samtidig fremgik det af oversigten, hvilke beløb ejerforeningen skal betale til MT Højgaard i henhold til voldgiftsrettens afgørelse.

Byggesagen havde stået på i 2007 og 2008. Efterfølgende havde ejerforeningen gjort indsigelse mod en del af de udførte arbejder og derfor tilbageholdt nogle af regningerne til MT Højgaard. Da foreningen og MT Højgaard ikke kunne blive enige, havde MT Højgaard anlagt sag ved Voldgiftsnævnet i 2010.

Foreningen havde bl.a. ikke ment at taget var lagt korrekt, selvom dette var omlagt to gange af MT Højgaard.

Skævheden af taget betyder at vandet løber over når der er kraftig regn. Tagrenderne kan ikke rettes op uden at taget rettes op.

Membraner på svalegange er begyndt at revne.

Der var også lavet overdækning af taget mens arbejdet var i gang. Dette mente foreningen at MT Højgaard skulle betale, da dette ikke var aftalt med foreningen. Efterfølgende havde MT Højgaard fremsendt en regning for ovedækning som foreningen ikke ville betale.

Der var også ekstraarbejder i forbindelse med det nye tag, da det havde vist sig at det gamle tag indeholdt asbest. Foreningen mente at dette skulle MT Højgaard have taget højde for i sit tilbud og derfor ikke var berettiget til at få dækket disse ekstraarbejder som havde beløbet sig til 156.000 kr.

Også aftrækskanalerne var ikke udført som aftalt ifølge foreningen. Også her havde voldgiftsnævnet givet MT Højgaard i at aftrækskanalerne var funktionsdygtige på trods af at de ikke var udført som aftalt.

Som det fremgår af vedlagte oversigt udarbejdet af advokat Morten Bech har MT Højgaard således fået medhold i størstedelen af de punkter som voldgiftsnævnet har skulle tage stilling til.

Såfremt sagen ikke føres over i det almindelige retssystem vil det koste foreningen 3,4 mill. kr. som skal betales til MT Højgaard.

Samtidig vil de fejl og mangler, foreningen mener der ikke er udbedret, dette vil formodentlig beløbe sig til 300.000 – 400.000 kr., også skulle udbedres, for ikke at få skader på bygningen, oveni de 3,4 mill. kr.

3. Generalforsamlingen skal tage stilling til hvorvidt foreningen skal igangsætte en retssag.

Det har vist sig under sagen i Voldgiftsnævnet at foreningen var at betragte som forbruger og derved ikke var pligtig til at deltage i arbejdet i Voldgiftsnævnet. Det betyder at foreningen kan undlade at acceptere voldgiftsnævnets afgørelse.

Det betød dog at man under alle omstændigheder skulle betale en væsentlig del af det beløb som Voldgiftsnævnet tildelte MT Højgaard.

Advokat Morten Bech mente, at der skal betales som minimum 1 mill. kr. til MT Højgaard. Dette vil også minimere renteudgifterne, hvis sagen skal gå om.

Foreningen kan således indlede en sag ved byretten, hvor foreningens formål vil være at få en afgørelse som afgør at foreningen er en forbruger og derved ikke skal acceptere voldgiftsnævnets afgørelse.

Dette medfører yderligere omkostninger i retsafgift og i honorar til advokat.

En afgørelse vil først kunne forventes at forelægge om 1 års tid.

Får foreningen medhold i at være forbruger vil det være MT Højgaard som skulle anlægge sag mod foreningen efterfølgende. Og hele sagen vil skulle gå om.

I en sådan sag vil sagen formodentlig skulle starte forfra. Der vil blive udpeget ny skønsmand, som vil kunne se anderledes på fordelingen mellem ejerforeningen og MT Højgaard.

Nogle ejer mente at resultatet af retssagen vil blive det samme som i Voldgiftsnævnet og det derfor vil være formålsløst at gå videre med sagen.

Andre mente at det ville være en god ide at fortsætte sagen, da det måske vil betyde at foreningen skulle betale et væsentlig mindre beløb end det voldgiftsnævnet var kommet frem til.

Efter en længere diskussion om dette blev forslaget sat til skriftlig afstemning.

For at starte en retssag stemte med fordelingstal 364 for og imod stemte et fordelingstal på 421.

Generalforsamlingen besluttede således ikke at igangsætte en retssag og at foreningens skulle acceptere den afgørelse der var kommet fra voldgiftsnævnet.

Der vil nu blive taget kontakt til Danske Bank for at få hjemtaget det nødvendig lån. Og der vil blive skrevet ud til alle ejere om deres andel af lånet og deres nye ydelse på et fælleslån.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 20.26.

København den 19. november 2013

Som dirigent og referent



Steen Skals, Cubus Administration