

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

A/B Maltagade
15-19 m.fl.
Ejd.nr.: 1-448
Dato: 25. september 2024

Referat af ekstraordinær generalforsamling

i Andelsboligforeningen Maltagade 15-19 m.fl. onsdag den 25.
september 2024 kl. 18.00.
Generalforsamlingen afholdtes i Sportshallen Café, Parmagade 8, 2300 København S

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Orientering om status og baggrunden for at udtage stævning
3. Præsentation af skitsen til en stævning
4. Vurdering af omkostninger
5. Beslutning om udtagelse af stævning (herunder konsekvensen for at undlade)
6. Forslag om budgetramme til facadeudbedring
7. Endelig behandling af forslag om tilføjelse til § 9 - Boligafgift
8. Endelig behandling af forslag om ændring af § 11 - Forandringer
9. Endelig behandling af forslag om tilføjelse til § 24 - Eksklusion

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

Ved generalforsamlingen var 48 ud af 91 andelshavere repræsenteret heraf 13 ved fuldmagt. Desuden deltog Lars Carl Gruby, Linus Pettersson, begge fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, advokatfuldmægtig Tobias Ziegler fra DLA Piper og Anders Harding fra Arkhus Bygningsrådgivning A/S.

1. Valg af dirigent og referent

Formanden bød velkommen og foreslog Lars Carl Gruby som dirigent og Linus Pettersson som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og kunne med generalforsamlingens konsensus erklære generalforsamlingen for lovligt indvarslet ved indkaldelse udsendt 16. september 2024 og beslutningsdygtig i alle dagsordenens punkter.

2. Orientering om status og baggrunden for at udtage stævning

Tobias Ziegler redegjorde for baggrunden for at udtage stævning og forklarede, at der den sidste tid har været forhandlinger med Bang & Beenfeldt om et forlig, hvilket endnu ikke har ført til noget.

Bestyrelsen har på den baggrund besluttet, at der skal udtages stævning, hvilket også vil sætte yderligere pres på Bang & Beenfeldt om at indgå et forlig.

Tobias Ziegler bemærkede, at situationen er blevet yderligere kompliceret af, at entreprenøren er gået konkurs, hvorfor 68% af facaderenoveringen udestår. Det er DLA Piper's vurdering, at foreningens eneste mulighed for at gennemtvinge kravet mod Bang & Beenfeldt er at udtage stævning.

3. Præsentation af skitsen til en stævning

Tobias Ziegler præsenterede skitsen til stævningen og ridsede kort op, hvilke anbringender og påstande stævningen vil indeholde. Materiale omfattende skitsen til stævningen er vedlagt nærværende referat.

Tobias Ziegler bemærkede, at påstanden er, at foreningen har krav på i omegnen af 10 mio. kr., men dette vil være et optimistisk beløb. Han forklarede endvidere, at det best case forventes, at erstatningen vil ligge på omkring 4-6 mio. kr., mens worst case forventeligt vil være en erstatning på cirka 2 mio. kr.

4. Vurdering af omkostninger

Tobias Ziegler gennemgik omkostningerne ved at gennemføre retssagen.

Han forklarede, at de estimerede omkostninger til DLA Piper, såfremt der indgås forlig på baggrund af stævningen, vil beløbe sig til cirka 150.000 kr. Hvis en retssag bliver aktuel, vil omkostningerne beløbe sig til 400.000-500.000 kr., hvorefter der vil påløbe yderligere omkostninger i form af retsafgifter med videre. Endvidere blev det nævnt, at såfremt det bliver nødvendigt med syn og skøn, vil omkostningerne hertil ligge på omkring 250.000 kr. Sammenfattende vil retssagen i værste tilfælde beløbe sig til cirka 700.000-800.000 kr.

Tobias Ziegler bemærkede, at han vil undersøge hvor meget foreningens retshjælpforsikring dækker, men det forventes, at den vil dække cirka 250.000 kr.

En andelshaver spurgte, hvorfor omkostningsoversigten ikke var udsendt forinden generalforsamlingens afholdelse. Hertil svarede dirigenten, at omkostningsoversigten burde have været medsendt indkaldelsen, men at denne vedhæftes nærværende referat.

En andelshaver spurgte ind til, hvor lang tid en sådan retssag vil tage. Hertil svarede Tobias Ziegler, at en retssag formentlig vil tage 2-3 år. Hertil tilføjede dirigenten, at dette var endnu et argument for at igangsætte udbedringsarbejdet, således at man kan få "standset ulykken" hurtigst muligt.

En andelshaver spurgte, om syn- og skønsmanden har mulighed for at se skaden, hvis den når at blive udbedret inden besigtigelsen. Hertil svarede Tobias Ziegler, at de er i gang med at sikre bevismateriale og tage billeder, således at kravet kan bevises.

Bestyrelsen bemærkede, at foreningen hurtigst muligt går i gang med at skadebegrænse også af hensyn til retssagen.

En andelshaver spurgte ind til, hvad et tilfredsstillende forlig vil være for foreningen. Hertil svarede Tobias Ziegler, at det vil være op til en generalforsamling at beslutte.

5. Beslutning om udtagelse af stævning (herunder konsekvensen for at undlade)

Dirigenten forklarede, at en beslutning om at udtage stævning ligger uden for bestyrelsens bemyndigelse, hvorfor det var nødvendigt at afholde en ekstraordinær generalforsamling for at gennemføre beslutningen.

Dirigenten satte herefter forslaget om at give bestyrelsen bemyndigelse til at udtage stævning til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

6. Forslag om budgetramme til facadeudbedring

Anders Harding fra Arhus fremlagde forslaget om budgetrammen til facadeudbedringen og forklarede, at formålet med projektet er hurtigst muligt at få begrænset tabet og standset ulykken ved at inddække de områder af facaderne, som ikke er blevet fuget, samt at få gjort arbejderne færdige. Han understregede vigtigheden af at få standset eventuelle fugtskader, ikke mindst af hensyn til retssagen. Han uddybede endvidere de forskellige poster, og hvad de indebar.

Budgettet er vedhæftet nærværende referat.

Anders Harding bemærkede, at der senest i november måned skal sættes stillads op for at beskytte bygningen i de kolde måneder. Stilladset forventes at skulle stå i 4 måneder før udbedringerne kan påbegyndes. Herefter vil udbedringsarbejderne tage cirka 6 måneder.

Flere andelshavere opfordrede til, at der skulle afholdes en ny generalforsamling efter retssagens afslutning med henblik på at diskutere, om boligafgiften skal nedsættes igen. Dette tilsluttede generalforsamlingen sig. Bestyrelsen bemærkede hertil, at foreningens økonomi, og herunder hvordan omkostningerne til færdiggørelse af facadeistandsættelsen - og hvordan en eventuel erstatning, skal håndteres, vil være en del af de løbende overvejelser, som generalforsamlingen vil blive involveret i, blandt andet på den ordinære generalforsamling.

Da der ikke var flere andelshavere, der ønskede ordet, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

7. Endelig behandling af forslag om tilføjelse til § 9 - Boligafgift

Forslaget havde følgende ordlyd:

”Nuværende ordlyd:

”§ 9 Boligafgift:

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

Boligafgiften betales månedsvis forud og forfalder den 1. bankdag i hver måned, jfr. § 24.

Foretages forbedringer eller moderniseringer, der udelukkende kommer enkelte beboere til gode, skal de hermed forbundne udgifter udredes alene af disse beboere.”

ændres til: (markeret med *fed og kursiv*)

”§ 9 Boligafgift:

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

Boligafgiften betales månedsvis forud og forfalder den 1. bankdag i hver måned, jfr. § 24.

Foretages forbedringer eller moderniseringer, der udelukkende kommer enkelte beboere til gode, skal de hermed forbundne udgifter udredes alene af disse beboere.

Andelsboligforeningen afholder 2 fællesarbejdsdage om året, på en varighed af 2-3 timer pr. gang. Deltagelse for hver andel er påkrævet hele fællesarbejdsdagen, i minimum 1 ud af de 2 dage. Andelshaveren (andelen) deltager efter evne. Bestyrelsen bestemmer hvilke arbejder der skal udføres. Dato for arbejdsweekenderne fastlægges af bestyrelsen og meddeles mindst 2 måneder i forvejen via opslag i opgangene og gennem nyhedsbreve.

Med virkning fra 1. januar 2025 opkræves hver andel kr. 50,00 pr. måned. Hvis en andel har været repræsenteret ved minimum én ud af de arrangerede arbejdsdage, vil det indbetalte beløb (i et normalt år kr. 600,00) blive udbetalt til andelen ved juletid. Såfremt andelen ikke er repræsenteret ved en arbejdsdag i årets løb, går beløbet til andelsboligforeningen. Bestyrelsen fører regnskab med tilstedeværelsen ved arbejdsweekenderne. Bestyrelsens beslutning, om der er sket deltagelse eller ej, er endelig. Ovennævnte beløb kan af generalforsamlingen reguleres med simpelt flertal.

Det i stk. 5 anførte beløb er pligtig pengeydelse, jf. vedtægtens § 24, stk. 2.””

Bestyrelsen opsummerede kort forslaget.

Andelshaverne opfordrede til, at de to arbejdsdagene falder på to forskellige weekender og er forskudt af hinanden. Hertil svarede bestyrelsen, at de vil forsøge at tilrettelægge arbejdsdagene sådan, at der er så stor tilslutning som muligt.

Forslaget var foreløbigt godkendt på foreningens ordinære generalforsamling og kunne vedtages med 2/3 flertal uanset antal fremmødte, jf. vedtægtens § 27, stk. 2.

Da der ikke var flere spørgsmål eller bemærkninger, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev endeligt **vedtaget**.

8. Endelig behandling af forslag om ændring af § 11 - Forandringer

Forslaget havde følgende ordlyd:

”Nuværende ordlyd:

”§ 11 Forandringer:

Andelshavere er berettiget til at foretage forandringer i boligen.

Iværksættelsen af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Inden forandringer udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, førend byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.”

ændres til:

”§ 11 Forandringer:

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4.

Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet.

Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 24.

En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hædelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.””

Bestyrelsen opsummerede kort forslaget.

Forslaget var foreløbigt godkendt på foreningens ordinære generalforsamling og kunne vedtages med 2/3 flertal uanset antal fremmødte, jf. vedtægtens § 27, stk. 2.

Da der ikke var flere spørgsmål eller bemærkninger, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev endeligt **vedtaget**.

9. Endelig behandling af forslag om tilføjelse til § 24 - Eksklusion

Forslaget havde følgende ordlyd:

”Nuværende ordlyd:

”§ 24 Eksklusion:

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler skyldige beløb og ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.
4. Når det konstateres, at et medlem ønsker at overdrage sin andel i strid med vedtægterne eller når et medlem i forbindelse med overdragelsen af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen efter Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
5. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 20. Når bestyrelsen har ekskluderet et medlem på grund af restance over for foreningen, skal den til enhver tid gældende lejelovgivning om pligtige pengeydelse i lejeforhold være gældende med de i lovgivningen nævnte sanktioner, herunder skal bestyrelsen eller foreningens administrator kunne begære foretagelse af udsættelsesforretning ved fogedens hjælp imod andelshaveren, såfremt denne ikke straks efter eksklusion fraflytter og rydder andelsboligen. Disse vedtægter er aftalt som umiddelbart eksekutionsgrundlag i relation til fogedforretninger imod foreningens til enhver tid værende medlemmer.”

ændres til: (markeret med *fed og kursiv*)

”§ 24 Eksklusion:

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler skyldige beløb og ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.

4. **Når et medlem foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11, stk. 7.**
5. Når det konstateres, at et medlem ønsker at overdrage sin andel i strid med vedtægterne eller når et medlem i forbindelse med overdragelsen af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen efter Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
6. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 20. Når bestyrelsen har ekskluderet et medlem på grund af restance over for foreningen, skal den til enhver tid gældende lejelovgivning om pligtige pengeydelse i lejeforhold være gældende med de i lovgivningen nævnte sanktioner, herunder skal bestyrelsen eller foreningens administrator kunne begære foretagelse af udsættelsesforretning ved fogedens hjælp imod andelshaveren, såfremt denne ikke straks efter eksklusion fraflytter og rydder andelsboligen. Disse vedtægter er aftalt som umiddelbart eksekutionsgrundlag i relation til fogedforretninger imod foreningens til enhver tid værende medlemmer.””

Dirigenten opsummerede kort forslaget.

Forslaget var foreløbigt godkendt på foreningens ordinære generalforsamling og kunne vedtages med 2/3 flertal uanset antal fremmødte, jf. vedtægtens § 27, stk. 2.

Da der ikke var flere spørgsmål eller bemærkninger, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev endeligt **vedtaget**.

Bestyrelsen opfordrede stærkt til, at andelshaverne tager deres vedligeholdelsespligt alvorligt, særligt i forhold til badeværelserne. Bestyrelsen bemærkede, at det er andelshavernes forpligtelse, at toilettet, gummifuger med videre bliver vedligeholdt i fornødent omfang, således at der ikke sker skade på ejendommen.

Bestyrelsen sluttede af med at takke for en flot tilslutning til forsamlingen.

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for god ro og orden. Generalforsamlingen blev hævet kl. 19:45.

Nærværende referat er underskrevet via det digitale underskriftssystem penneo.dk af dirigent, referent samt den samlede bestyrelse - de digitale underskrifter fremgår af sidste side.

København, den 25. september 2024

PENNEO

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

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

Linus Emil Folman Pettersson

SVEN WESTERGAARDS EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR:
26112702

Referent

Serienummer: b43a81b5-944e-49de-9004-d3e74f6cc35a

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-10-04 13:23:11 UTC



Laila Henckel Qvant

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Maltagade

Serienummer: f5d43ebd-8028-4c93-81c1-53eaa7b0841

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-10-04 13:38:54 UTC



Lars Carl Gruby

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: f2fa917a-f375-4b63-95e3-4324f98a1b4a

IP: 80.164.xxx.xxx

2024-10-04 13:54:33 UTC



Gudridur Osk Jonsdottir

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: A/B Maltagade

Serienummer: fd3d68b5-3015-4e60-974a-d3f91971346a

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-10-04 14:20:19 UTC



Gila Jarom

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Maltagade

Serienummer: c89a12e3-1342-4864-9470-2c8d2e1dfe09

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-10-04 17:54:53 UTC



Ida Maria Knudsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Maltagade

Serienummer: 45bf8726-b433-4b49-9b6a-24a0329bcb1c

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-10-06 13:30:04 UTC



Penneo dokumentnøgle: EE7L3-1WFPB-PA36D-HPJ20-MD5W7-UXTPS

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 tidsstempelt 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/validator**

PENNEO

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

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

Rikke Bødker Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Maltagade

Serienummer: 1d2e491c-d5cf-4254-8866-d41efea627f

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-10-08 06:30:53 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 tidsstempelt 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/validator**

A/B Maltagade

Byggesag vedr. Udbedring af facader

Anskaffelsessum, finansieringsplan og driftsbudget:

1. Oversigt over anskaffelsessum:

Budgetforslag

	Kr.
Entrepriseudgifter iht. budget fra Arkhus d. 12.09.2024	6.023.125
Uforudseelige udgifter, inkl. Moms	636.688
Teknisk rådgivning, inkl. moms	430.938
Finansieringsomkostninger og entrepriseforsikring	171.750
Juridisk og økonomisk bygherrerådgivning, inkl. moms	187.500
I alt inkl. moms	7.450.000

2. Finansieringsplan:

Kr.

Samlet budgetramme	7.450.000
I alt	7.450.000

3. Driftsbudget:

Årlige UDGIFTER:

Finansieringsforslag 1

Kr.

Ydelse på 30-årigt 4% obligationslån med fast rente og 10-års afdragsfrihed, ydelsesprocent pr. uge 36	350.150	
Udgifter i alt	Stigning i boligafgiften på 10%	350.150

Samtlige tal er anslåede.

København, den 16. september 2024

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
René Holmbergius Anias

• **Orienteres om status og baggrunden for at udtage stævning:**

Som bekendt verserer der en tvist mellem Andelsboligforeningen og den tidligere tekniske rådgiver, Bang & Beenfeldt A/S ("B&B"), omkring den rådgivning, som B&B har ydet. Herunder er spørgsmålet, i hvilket omfang denne rådgivning har været mangelfuld, og i hvilket omfang B&B som følge heraf er ansvarlig for de (mer)omkostninger, som Andelsboligforeningens to entrepriser med henholdsvis Lauritz Hannibal VVS & Teknik A/S ("VVS-sagen") og Ansø Gruppen ApS ("Facade-sagen") har medført. De nærmere, specifikke krav i den anledning fremgår nedenfor under punkt 2.

Der har siden sommeren 2023 foregået forligsforhandlinger med B&B. B&B har i et vist omfang uofficielt erkendt fejl i deres rådgivning, og at dette medfører et vist ansvar for B&B.

I løbet af det seneste år har der fortsat været konkrete forligsforhandlinger, da bestyrelsen i videst muligt omfang har forsøgt at finde en mindelig løsning for at undgå en rets- eller voldgiftssag og de heraf følgende omkostninger. Det har været vigtigt for bestyrelsen at holde omkostningsniveauet så lavt som muligt, uden at det går ud over en forsvarlig førelse af sagen.

B&B har gentagne gange i løbet af det seneste år lovet at vende tilbage med et forbedret forligstilbud, hvor de har oplyst, at de i et ikke uvæsentligt omfang ville forhøje deres betaling til Andelsboligforeningen. Dette forligstilbud skulle flere gange have været "lige på trapperne". Sideløbende har bestyrelsen i samarbejde med os, DLA Piper, behandlet de øvrige forhold i relation til de to entrepriser, herunder igangsat de nødvendige arbejder for at sikre brandsikkerheden i ejendommen, samt samarbejdet med Ansø Gruppen ApS vedrørende altaner. Dette arbejde pågår fortsat.

Som I er bekendt med, er Ansø Gruppen ApS (entreprenøren på Facade-sagen) desværre nu gået konkurs. Bestyrelsen er i samarbejde med os i gang med at varetage Andelsboligforeningens interesser og håndtere de juridiske og praktiske processer, der følger, når en entreprenør går konkurs, herunder afholdelse af stedeforretning m.v. Som en del af denne proces har bestyrelsen igangsat en anmodning om udbetaling under den garanti, som entreprenøren har stillet. Garantien dækker desværre ikke hele det tab, som Andelsboligforeningen vil lide som følge af entreprenørens konkurs. Dette tab vil først og fremmest blive anmeldt i boet, men det er også vores opfattelse, at kravet helt eller delvist bør søges dækket af B&B. Overfor B&B er det gjort gældende, at Andelsboligforeningens tab kunne være undgået, hvis B&B havde udført et tilstrækkeligt tilsyn med entreprenørens arbejder.

Det har desværre vist sig, at B&B endnu ikke er kommet med det lovede forligstilbud, og derfor er det vores anbefaling til bestyrelsen, at der igangsættes retlige skridt med to overordnede formål:

1. For det første er det vores håb, at igangsættelsen af retlige skridt med henblik på dom og senere inddrivelse af Andelsboligforeningens mulige krav mod B&B vil medføre, at B&B kommer med det varslede og forhøjede forligstilbud, da de ellers risikerer en rets- eller voldgiftssag med yderligere omkostninger til følge.
1. For det andet, hvis B&B ikke kommer med det varslede og forhøjede forligstilbud, vil Andelsboligforeningen have taget de nødvendige retlige skridt mod en kendelse eller dom. En afgørelse af parternes tvist er Andelsboligforeningens eneste mulighed for at få en "endelig" afgørelse af mellemværendet og opnå betaling fra B&B. Efter en kendelse eller dom kan det evt. skyldige beløb tvangsinddrives overfor B&B.

Sammenfattende er det altså bestyrelsens formål at igangsætte de sidste skridt mod en endelig afgørelse af mellemværendet mellem B&B og Andelsboligforeningen, og i den forbindelse forhåbentlig få dækket de (mer)omkostninger, som Andelsboligforeningens to entrepriser har medført.

Det kan vise sig nødvendigt at inddrage entreprenøren i VVS-sagen i en rets- eller voldgiftssag, da den udførende entreprenørs ansvar som udgangspunkt er principalt i forhold til rådgiveren. I første omgang vil vi dog anlægge sagen mod B&B, da vi vurderer, at det største krav er rettet mod dem. Samtidig ønsker bestyrelsen at undgå at eskalere en konflikt med entreprenøren i VVS-sagen, så længe de fortsat udfører arbejde på Andelsboligforeningen ejendom, for at bevare et godt arbejdsklima.

2. Præsenteres for skitsen til en stævning - i det mindste en påstand og hovedanbringender

De krav, som vi vil rette er:

1. **Etablering af brandpakninger - lejligheder** (meromkostning): Kr. 1.477.525,00 ekskl. moms.
1. **Etablering af brandpakninger - kælder** (meromkostning): 78.560 kr. ekskl. moms
1. **Isolering** (meromkostning): kr. 81.350,00 ekskl. moms
1. **Dagbøder VVS-sagen**: kr. 824.640,00 ekskl. moms.

1. **Altanværn** (genopretning): kr. 1.453.500,00 ekskl. moms.
1. **Dagbøder facadesag**: kr. 789.522,90 ekskl. moms.
1. **Fremtidigt samarbejde** (B&B har ”forladt pladsen” og derfor omkostninger til rådgivning/nedslag i honorar): ca. 977.543 kr. ekskl. moms
1. **Mangelfuldt tilsyn**, herunder det tab, som Ansø Gruppens A/S’ konkurs har medført: kr. 4.522.400 ekskl. moms, som dog forventes nedsat med op til kr. 1.594.005,19.

Samlet giver det en påstand om betaling af 10.205.040,90, hvor det forventes at beløbet nedsættes med op til kr. 1.594.005,19.

For krav A-C vil vi på Andelsboligforeningens vegne gøre gældende, at B&B er ansvarlige, idet de ikke har projekteret i overensstemmelse med god projekteringskik. De har undladt at beskrive arbejdet tilstrækkeligt, hvilket har medført, at Andelsboligforeningen har måttet købe en merydelse hos entreprenøren. Dette skyldes, at B&B ved en fejl enten ikke har medtaget ydelsen i projektet eller har beskrevet ydelsen forkert. Kravet vedrører de meromkostninger, som Andelsboligforeningen har pådraget sig, sammenlignet med, hvis projektet var korrekt beskrevet fra starten.

Krav D og F vedrører B&B's manglende opkrævning af dagbod overfor entreprenørerne på VVS-sagen samt den forkerte opkrævning af dagbod overfor entreprenøren på facade-sagen. B&B gør principalt gældende, at de ikke var ansvarlige for dagbodsopkrævningen, men det er vores vurdering, at eftersom B&B faktisk har opkrævet dagbøderne (omend forkert), har de dermed påtaget sig opgaven, uanset om dette oprindeligt var aftalt eller ej.

Krav E vedrører den ulovlige nedskæring, hvor B&B fejlagtigt rådgav Andelsboligforeningen om, at altanværnene kunne nedskæres på baggrund af en dispensation fra 1980'erne, som blev indhentet i forbindelse med opsætningen af nogle konkrete altaner. Derudover støttes kravet på, at B&B ikke har ført tilstrækkeligt tilsyn med nedskæringerne, som blev foretaget i større omfang end aftalt. Dette har resulteret i, at Andelsboligforeningen nu ikke kan få udbedret fejlene, da entreprenøren er gået konkurs.

Krav G vedrører de omkostninger, som Andelsboligforeningen har haft til rådgivning, som efter Andelsboligforeningens opfattelse har været nødvendige på grund af B&B's mangelfulde rådgivning. Dette dækker ikke al den rådgivning, som Andelsboligforeningen har indhentet, men

er en skønsmæssig opgørelse af de meromkostninger, der kan tilskrives B&B's fejl samt det faktum, at B&B reelt har trukket sig fra projektet.

Krav H vedrører, ligesom kravene omkring altanerne, at B&B ikke har ført tilstrækkeligt tilsyn med entreprenørens arbejder på facaden, og som foreningen nu ikke kan få udbedret på grund af entreprenørens konkurs. Kravet omfatter også mangelfuldt godkendte arbejder, som B&B har attesteret (godkendt til betaling), men som efterfølgende sandsynligvis ikke er blevet udført korrekt.

Vi vil gerne understrege, at det påstandsbeløb, der er fremsat i sagen, ikke afspejler det beløb, som Andelsboligforeningen kan forvente at modtage. Beløbet skal derfor ikke tages som grundlag for, hvad der endeligt vil blive udbetalt til Andelsboligforeningen. Der er mange variabler i spil, og det må forventes, at modparten vil føre argumenter mod de fremsatte krav.

Baseret på det foreliggende grundlag har vi afgivet en vurdering af, at et realistisk "good case"-scenarie kan omfatte en betaling på ca. 4 -6 millioner kroner til Andelsboligforeningen. Samtidig vurderer vi, at et mere forsigtigt "bad case"-scenarie sandsynligvis vil resultere i en betaling på omkring 1,5 - 2,5 millioner kroner.

Vi gør opmærksom på, at disse vurderinger er baseret på de nuværende oplysninger og omstændigheder i sagen, og at det endelige resultat kan afvige afhængigt af de fremtidige udviklinger.

3. Præsenteres for en vurdering af omkostninger

Det er på nuværende tidspunkt umuligt at give et præcist estimat over de samlede omkostninger, som sagen forventes at andrage. Dette skyldes, at vi ikke på forhånd kan forudse, hvordan sagen vil udvikle sig, i hvilket omfang B&B vil erkende hele eller dele af kravene, samt omfanget af den nødvendige bevisførelse. Med andre ord afhænger omkostningerne i høj grad af, om B&B er enige med vores opfattelse af sagen, og om den derfor kan begrænses i omfang, eller om der vil være uenighed om alle punkter, hvilket vil gøre sags- og bevisførelsen mere omfattende.

Advokatsalæret beregnes med udgangspunkt i den anvendte tid, jf. aftalebrevet mellem os og Andelsboligforeningen.

Stævningen fremsendes i første omgang med henblik på at forsøge at opnå et forlig, hvilket kan betyde, at der ikke vil blive behov for yderligere processkrifter eller hovedforhandling. Såfremt der indgås forlig efter udarbejdelsen af stævningen, forventer vi, at sagens samlede

advokatomkostninger vil beløbe sig til ca. 150.000 kr., eksklusive retsafgifter og andre omkostninger.

Hvis sagen gennemføres i sin fulde længde, anslår vi, at advokatomkostningerne vil ligge i størrelsesordenen 450.000 til 650.000 kr. Hertil kommer berammelsesafgifter på ca. 160.000 kr. samt øvrige udgifter forbundet med sagens behandling.

Det afhænger desuden af B&B's stillingtagen til vores opfordringer, om der bliver behov for syn og skøn. Hvis dette bliver nødvendigt, forventer vi, at det vil øge omkostningerne med 250.000 til 350.000 kr., afhængigt af B&B's ageren og skønsmandens besvarelse. Af dette beløb anslås advokatomkostningerne at udgøre ca. 150.000 kr.

Derudover kan det blive nødvendigt at inddrage LH i sagen, hvis B&B påstår, at deres ansvar alene er subsidiært til entreprenøren på VVS-sagen's ansvar. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre omkostningerne forbundet med deres inddragelse, men vi forventer, at dette vil medføre yderligere omkostninger på ca. 100.000 til 200.000 kr.

Vi vil i videst muligt omfang forsøge at få dækket hele eller dele af omkostningerne via jeres retshjælpsforsikring. Forsikringens dækning afhænger af flere forhold, herunder om de vurderer, at sagen udspringer af samme tvist som tidligere, hvor der allerede blev ydet dækning i skønssagen. Vi forventer dog, at retshjælpsforsikringen vil bidrage med et beløb på mellem 200.000 - 300.000 kr. ekskl. moms til dækning af advokatomkostninger, samt afholde den overvejende del af rets- og berammelsesafgifter samt omkostninger til syn og skøn, såfremt de, som forventet, meddeler tilsagn. Dette kan dog ikke garanteres. Forsikringen har en dækningsmaksimum på 225.000 kr. pr. forsikringsbegivenhed, som såfremt sagen appelleres og sikrede i det væsentlige har fået medhold i første i instans forhøjes dækningsmaksimum til 450.000 kr. or den samlede behandling af sagen. Definitionen af " forsikringsbegivenhed" er ikke entydig og derfor vil vi i videst muligt omfang gøre gældende, at ikke alle krav kan henføres til én forsikringsbegivenhed.

Endelig er det vigtigt at bemærke, at hvis Andelsboligforeningen vinder en sag, vil Andelsboligforeningen sædvanligvis blive tilkendt delvise sagsomkostninger, mens Andelsboligforeningen omvendt skal betale sagsomkostninger, hvis Andelsboligforeningen taber. Vi forventer i et "good-case" scenarie, at Andelsboligforeningen vil modtage mellem 200.000 - 500.000 kr. ekskl. moms fra B&B til dækning af advokatomkostninger, samt afholde den overvejende del af rets- og berammelsesafgifter og omkostninger til syn og skøn.

4. Beslutter at udtage stævning (hvad er konsekvensen for at undlade)

Hvis der ikke udtages stævning, risikerer Andelsboligforeningen, at kravene mod B&B og entreprenøren forældes. Vi har indgået suspensionsaftaler med både B&B og entreprenørerne, men aftalen med entreprenørerne på VVS-sagen udløber snart, hvorfor der som udgangspunkt skal foretages retlige skridt for at afbryde forældelsen.

Den primære årsag til, at stævningen skal udtages nu, er, at vi ikke anser det for realistisk, at B&B vil være villige til at finde en mindelig løsning. Det synes derfor urealistisk, at kravene vil blive dækket, medmindre der iværksættes retlige skridt