

REFERAT**A/B Kingosparken – ekstraordinær generalforsamling**

Mødested: Taastrup Idrætscenter. Parkvej 78, 2630 Taastrup
Mødedato: tirsdag den 28. maj 2024, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 330 inklusive fuldmagter af foreningens 491 andele.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Indlæg fra KAB om fremtiden som lejere hos et alment boligselskab
3. Indlæg fra City Apartment om fremtiden som lejere hos et privat boligselskab
4. Forslag
 - 4.1 - Bestyrelsen gives bemyndigelse til at underskrive aftale om salg af ejendommen og beslutte, at foreningen herefter skal opløses ved likvidation
 - 4.2 - Er der 3/4 flertal for pkt. 4.1, men dog mindre end 3/4 af alle mulige andelshavere, foreslår bestyrelsen it. Pkt. § 22, stk. 3 at generalforsamlingen beslutter, at der afholdes endnu en ekstraordinær generalforsamling den 6/6-2024, og at denne iht. §23, stk. 1 alene annonceres via opslag i opgangene.
 - 4.3 - Ved 3/4 flertal for pkt. 4.1. Der stemmes om salg skal være til alment boligselskab
 - 4.4 - Ved 3/4 flertal for pkt. 4.1. Der stemmes om salg skal være til privat boligselskab
 - 4.5 - Ved 3/4 flertal for pkt. 4.1. Der stemmes om formand Arne Larsen og advokat Claus Clausen som likvidatorer

1. Valg af dirigent

Formand Arne Larsen bød velkommen og præsenterede bestyrelsen samt medvirkende rådgivere. Bestyrelsen foreslog Jesper Madsen fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og at der i forsamlingen ikke var nok til at kunne behandle forslaget om opløsning af foreningen endeligt.
En opløsning kræver at minimum 3/4 af samtlige mulige stemmer er tilstede og stemmer for forslaget.

Hvis forslaget dog i dag vedtages med minimum $\frac{3}{4}$ flertal blandt de fremmødte, skal der afholdes yderligere en ekstraordinær generalforsamling den 6/6, hvor forslaget så kan vedtages endeligt, såfremt 3/4 af de fremmødte stemmer for, uanset antallet af fremmødte – dog skal der mindst være 1/10 af alle tilstede – dvs. 50 andelsboliger.

Ifølge vedtægterne, skal der være mindst 1/10 af andelshaverne til stede, hvilket var overholdt.

Nikolaj Karlsson fra DEAS A/S påtog sig rollen som referent.

2. Indlæg fra KAB om fremtiden som lejere hos et alment boligselskab

KAB's repræsentanter gennemgik en PowerPoint med deres argumenter for, hvorfor de mener at der skal sælges til et alment boligselskab.

Uddrag af spørgsmål fra salen:

- Hvordan kan det lade sig gøre at komme ud af swaplån?
 - *KAB har et samlet engagement på ca. 18 milliarder i den bank hvor I har jeres Swap-lån. Vi har derfor talt med dem om, hvordan de stiller sig i forhold til, at vi kan få det indfriet til en fornuftig pris. Det er grundet vores størrelse, at vi kan gøre dette.*
- Bliver der trukket fra hvis lejligheden er i dårlig stand?
 - *Nej der bliver ikke trukket noget fra når I fraflytter.*
- Kan man komme af med boligen den dag I overtager, hvis man ikke ønsker at blive boende?
 - *Det ved vi ikke endnu, men vi vil gøre hvad vi kan for at I kan fraflytte hurtigt, hvis der er nogen der ønsker dette. KAB er åbne for at kigge på det når der er konkrete ønsker om fraflytning.*
- Hvad sker der med de 38 mio. der er opsparet i foreningen?
 - *Pengene skal bruges til at indfri lån og indgår i den samlede pulje penge som skal gå til at betale andelshaverne*
- De 10 mio. til forbedringer, hvad er det?
 - *KAB siger, at det er bestyrelsen der kommer til at bestemme, hvordan de skal fordeles. KAB siger at det er en samlet købssum.*
- Kan man udleje lejligheden helt eller delvist?
 - *Man kan godt udleje et værelse.*
- Fremleje, hvis der er tale om forældrekøb?
 - *Det skal afklares nærmere hvordan og hvad der er muligt*
- Hvorfor får vi ikke pengene tilbage for forbedringer?
 - *Der er af sat 10 mio. kr. i købsprisen til dækning af individuelle forbedringer. Pengene bliver fordelt imellem dem der har lavet dokumenterede forbedringer.*

3. Indlæg fra City Apartment om fremtiden som lejere hos et privat boligselskab

Rolf fra City Apartments fortæller om City Apartments og deres forretning. Rolf redegør hvorfor han ønsker at erhverve Kingosparken. Samtidigt gør han opmærksom på at han har hævet budet med 10 mio. kr. hvilket foreningens erhvervsmægler bekræfter. De 10. mio bruges ligesom i KAB's tilbud til dækning af individuelle forbedringer.

Spørgsmål fra salen

- City Apartments forhøjer deres bud på ejendommen med 10 mio. kr. og de skal ikke have indskud i lejligheden.
 - *Ja vi skal ikke have indskud for jer der er boende.*
- Hvis jeg har et kælderrum, kan jeg beholde det?
 - *Ja det kan i godt*
- Hvad er husleje forventninger?
 - *990pr. kvm for nuværende beboere – men lejen vil blive sat op for de efterfølgende når lejemålet er blevet renoveret.*
- Hvis der er skader i gulvet nu?
 - *Det skal ikke udbedres, det er køber der tager sig af dette. Men hvis I ødelægger lejemålet, kan det selvfølgelig være at i skal erstatte dette.*
- Hvis man har sat nyt køkken ind i lejemålet hvad med det?
 - *Har man sat et køkken op er man velkommen til at tage det med når man flytter eller man kan sælge det. City Apartment vil sætte nye køkkener ind i lejemålene.*

- Der har været nogle artikler om City Apartment i nyhederne, hvad med det?
 - *Vi har rettet ind i forhold til de artikler, når vi har taget fejl. Men vi er en af de største private udlejere i Danmark og derfor interessante at skrive om. Men procentuelt har vi meget få sager.*
- Lejligheden er i mit navn men min mor bor der - hvordan skal jeg forholde mig?
 - *Det er ikke noget problem, men det er vigtigt, at I siger det inden der laves en lejekontrakt. Din mor kan godt blive boende det er der ingen problemer med men I skal sige det så vi kan få den rigtige lejer på lejekontrakten.*
 - *Dirigenten præciserer og tydeliggør, at det er vigtigt, at er der forældre-køb må I meget gerne melde dette ind.*
- Skal vi betale indskud
 - *Ingen nuværende lejere skal betale 3 måneders depositum og 3 måneders forudbetalt husleje.*
- Hvis vi ønskes at bytte lejligheder?
 - *Det kan I godt gøre, også gøres uden, at City skal ind og renovere først.*
- Hvad vil du med Kingosparken?
 - *Først og fremmest så har vi også lejligheder i Glostrup og Helsingør. Jeg er interesseret i Kingosparken dels pga. af størrelsen, altså ca. 500 lejligheder og størrelsen på de enkelte lejligheder er rigtig attraktiv.*
- Det lyder fantastisk! Når der kommer en købsaftale, kommer alt det du har sagt med?
 - *Det jeg har sagt står jeg ved.*
- Driftsomkostninger - påvirker det ikke vores husleje?
 - *Nej det gør det ikke. Forskellen på jer og nye/ kommende beboere er, at I får en billig husleje og det er en fast leje vi aftaler. Det er kun ved skatter og afgifter i kan stige.*
- Hvor ligger vedligeholdelsen af ejendommen?
 - *Vedligehold ligger hos City og ikke hos jer som lejere.*
- Hvordan kommer City Apartment til at tjene penge på Kingosparken?
 - *Vi kommer ikke til at tjene på nuværende beboere - City Apartment tjener penge på at I fraflytter og der kommer en ny lejer ind. Den nye lejer skal betale en anden husleje end det I bliver tilbudt.*

Herefter er der et kort indlæg fra John Jacobsen som oplyser: At han mener at prisen er for lav. Han har fået en vurdering fra en mægler, som siger at de kan få ca. 80 mio. kr. mere. Samtidigt forklarer han, at han stiller sig uforstående overfor priserne på renoveringsprojekterne.

Foreningens erhvervsrådgiver forklarer, at processen hertil har været lang, og der ligger et stort forarbejde ift. hvor vi står i dag. Ydermere forklarer foreningens mægler at der har været flere mulige købere som efter gennemgående vurderinger ikke ønskede at byde på ejendommen. Han afslutter med at sige, at det der bliver sagt her er fugle på taget- vi har lige nu to fugle i hånden. Underforstået, at der er 2 interesserede købere.

4. Forslag

4.1: Bestyrelsen gives bemyndigelse til at underskrive aftale om salg af ejendommen og beslutte, at foreningen herefter skal opløses ved likvidation

Forslagsstiller: Bestyrelsen.

Arne motiverer forslaget. Bestyrelsen mener at der skal stemmes for at foreningens medlemmer stemmer ja til en frivillige opløsning af foreningen med henblik på salg.

Der kommer herefter en del spørgsmål fra salen. Det drejer sig bl.a. om finansiering og hvordan det hele kommer til at foregå.

Der spørges også til om man kan få afdragsfriheden forlænget: *måske - måske ikke*.

5 stemmer imod
0 blanke
325 stemmer for

Forslaget blev således vedtaget og skal endeligt behandles på ny ekstraordinær generalforsamling. Dato var oprindeligt sat til 6/6-2024, men udsættes.

4.2: Er der 3/4 flertal for pkt. 4.1 af de fremmødte, men dog mindre end 3/4 af alle andelshavere fremmødt, foreslår bestyrelsen iht. § 22, stk. 3 at generalforsamlingen beslutter, at der afholdes endnu en ekstraordinær generalforsamling den 6/6-2024, og at denne iht. §23, stk. 1 alene annonceres ved opslag i opgangene

Forslagsstiller: bestyrelsen

Dirigenten konstaterer at der ikke skal stemmes herom, men at der jf. vedtægtens § 24. 4, skal afholdes en ny ekstraordinær generalforsamling. Der er allerede indkaldt til denne den 6/6-2024. Her kan forslag 4.1 om opløsning vedtages endeligt med 3/4 flertal blandt de fremmødte.

4.3 / 4.4: Ved 3/4 flertal for pkt. 4.1 – skal der stemmes om, hvorvidt der skal sælges til KAB (Almen) eller City Apartment (privat)

Dirigenten oplyste at 4.3 og 4.4 sambehandles, da den der får flest stemmes blandt de 330 fremmødte, vil være den der skal sælges til.

Herefter går man til afstemning, hvilket sker skriftligt.

Der udpeges 2 uvildige stemmetæller og resultatet bliver:

KAB – Alment boligselskab: 165 Stemmer
City Apartment – Privat boligselskab: 111 Stemmer
Blanke: 9 stemmer
Ugyldige: 1 stemme

Dirigenten har efter generalforsamlingen erklæret afstemningen omkring valg af KAB for ugyldig som følge af at der kom flere væsentlige og nye oplysninger frem fra den ene budgiver. Blandt andet blev budprisen fra City Apartment hævet med 10 mio. Derudover blev det oplyst at der ikke skulle betales indskud.

Der var således mere end 150 andelshavere der ikke var tilstede og havde fået disse væsentlige oplysninger på forhånd.

Det skal dog understreges at de øvrige beslutninger under punkt 4.1 (opløsning) og 4.5 (valg af likvidator) fortsat er gyldige beslutninger.

4.5: Ved $\frac{3}{4}$ flertal for pkt. 4.1. Der stemmes om formand Arne Larsen og advokat Claus Clausen som likvidatorer.

Forslaget blev vedtaget.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for god ro og orden. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 22.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

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.”

Jesper Snedker Madsen

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

Serienummer: c1d15f52-9bdb-4981-8646-99d6826d9123

IP: 78.153.xxx.xxx

2024-06-07 13:37:25 UTC



Monika Agnieszka Wozniak

Bestyrelse

Serienummer: 392e39f9-588f-4c44-b5ac-b0f08149e847

IP: 83.23.xxx.xxx

2024-06-07 19:18:24 UTC



Anne Mette Skottun

Bestyrelse

Serienummer: 883f3e2f-4b3a-43a0-9d29-95c45094c64f

IP: 91.101.xxx.xxx

2024-06-08 09:23:22 UTC



Nicolai Willer Pedersen

Bestyrelse

Serienummer: da90af2b-eebb-45c3-aa2a-fa86ac2c6c74

IP: 91.101.xxx.xxx

2024-06-09 08:37:41 UTC



Arne Larsen

Formand

Serienummer: 26b7eccb-ff3a-4904-aa6e-07a01fbccdb2

IP: 91.101.xxx.xxx

2024-06-10 06:39:08 UTC



Jens Erik Christensen

Bestyrelse

Serienummer: 32d21b09-4b3d-4d61-86aa-997d87ba649c

IP: 91.101.xxx.xxx

2024-06-10 11:52:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: UJED0-UXPBX-JQWFU-3FZ71-KT7MM-Y1T37

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 tidsstempet 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."

Michael John Andersen

Bestyrelse

Serienummer: cccbe542-720b-4056-97db-45fc202e05c2

IP: 91.101.xxx.xxx

2024-06-11 17:19:18 UTC



Pia Mai-Britt Mortensen

Bestyrelse

Serienummer: 99bd7b41-528c-49b1-b30c-86bd9b87904a

IP: 80.165.xxx.xxx

2024-06-17 16:20:35 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**