**Referat af informationsmøde vedrørende erhvervslejemålene
Hyldegårdsvej 32A st.tv og 32A st.mf. afholdt d. 9. juni 2020 i fælleslokalet.**

Bestyrelsesformanden bød velkommen til de fremmødte andelshavere samt revisor Bent Bastian og advokat Jens Bygum, og opridsede kort baggrunden og årsagen til dette informationsmøde:

Der er på en tidligere generalforsamling rejst spørgsmål om prisen på erhvervslejemålene i ejendommen, og bestyrelsen blev bedt om at redegøre for, hvordan det kan være, at et stort erhvervslejemål i stueetagen kun koster ca. dobbelt så meget som et 16m2 kælderlokale.

Bestyrelsen påbegyndte en undersøgelse og fandt, at der i arkiverne foreligger ret mangelfuld dokumentation i forhold til erhvervslejemålet/erhvervslejemålene og bestyrelses- og generalforsamlingsreferater fra stiftelsen af AB Hyldebo og mange år frem i tiden.

Efter en del søgen i private gemmer fandt erhvervslejeren nogle gamle kontrakter, tegninger mv. og bestyrelsen søgte ekspertbistand hos den velanskrevne advokat Karsten Henriksen, til at afdække retsstillingen for AB Hyldebo som udlejer i forhold til erhvervslejer, samt hvor mange m2 der hører til andelsboligen og hvor mange der er erhvervslejemål. For yderligere at vanskeliggøre sagen viste det sig, at der er blevet sammenlagt to erhvervslejemål (st.tv og st. mf.), hvoraf det ene (st.tv). udgør en del af den private andelsbolig.

Karsten Henriksen behandlede sagen og udarbejdede en redegørelse, og anbefalede at vi kontaktede advokat Jens Bygum for det videre forløb. Det gjorde vi, og Jens Bygum påbegyndte forhandlingerne. Da disse var næsten tilendebragt, fremkom erhvervslejeren med et nyt dokument, der måtte tages i betragtning, hvorefter advokat Jens Bygum måtte undersøge hvilke konsekvenser dette dokument måtte have for sagen. Det er rigtig ærgerligt at dokumentet først blev fundet så sent i processen, for det krævede at Jens Bygum måtte bruge tid på yderligere undersøgelser. Aftalerne blev så genforhandlet med baggrund i de nye informationer.

Grundet Corona-restriktionerne om forsamlinger på under 10 personer valgte bestyrelsen at forsøge at afholde ekstraordinær generalforsamling via skriftlig redegørelse og stemmeseddel. Det viste sig dog at der var flere der havde spørgsmål til kontrakterne og også ønskede ansigt-til-ansigt spørgetid. Bestyrelsen aflyste derfor den ekstraordinære generalforsamling og indkaldte til informationsmøde, hvor man kan få svar på sine spørgsmål.

Formålet med informationsmødet var således at alle kunne blive så godt orienteret at det vil være muligt at stemme for eller imod på generalforsamlingen d. 25. juni 2020.

**Spørgsmål:** Hvordan kan det være at prisen på advokatbistand er gået over de bevilgede kr. 50.000 til undersøgelse af forholdene? Burde bestyrelsen have søgt generalforsamlingen om forhøjelse af beløbet?

**Svar:** Der er brugt kr. 34.000 på den initiale (og grundige) undersøgelse hos en yderst anerkendt advokat på det pågældende område, Karsten Henriksen. Herefter er der på Karsten Henriksens anbefaling skiftet til ny (og mindre omkostningstung) advokat Jens Bygum, til at forhandle og udarbejde erhvervslejekontrakt og reetableringskontrakt. Det oprindelige prisoverslag fra Jens Bygum på udarbejdelse af kontrakter og evt. forhandling var på kr. 15-20.000. Denne pris kunne desværre ikke overholdes, da erhvervslejer undervejs i forløbet med Jens Bygum fremkom med et yderligere dokument, der krævede yderligere undersøgelser. Inden afholdelse af informationsmødet har vi modtaget en faktura fra Jens Bygum på kr. 35.000. Vi forventer en yderligere lille faktura for Jens Bygums deltagelse i informationsmøde, sikkert ca. kr. 3000.
Erhvervslejer har underskrevet begge kontrakter, der dog først træder i kraft når/hvis generalforsamlingen godkender dem.

Bent Bastian anførte at de oprindelige kr. 50.000 er blevet brugt til undersøgelse af forholdene og at det øvrige beløb er brugt på forhandling og udarbejdelse af kontrakter, og at det derfor ikke var nødvendigt at sætte processen i stå for at søge godkendelse.

Bestyrelsen tager dette til efterretning.

**Spørgsmål:** Hvad sker der hvis generalforsamlingen ikke godkender kontrakterne?

**Svar:** Så har vi en ny situation. Afhængig af, hvad generalforsamlingen ønsker, forudser vi yderligere advokatomkostninger til evt. nye forhandlinger og tillæg til eller tilretning af kontrakter.

**Kommentar:** Til dette kommenterede enkelte deltagere at det føltes ”truende” at bestyrelsen og Jens Bygum oplyste om dette.

**Bestyrelsen oplyser:** Erhvervslejer har på baggrund af lejeforhøjelse og krav om reetablering af A st. mf. til erhvervsforhold indsendt opsigelse af erhvervslejemålet A st. mf., og derfor bør vi påbegynde reetablering og søge at genudleje lokalet til ny erhvervslejer.

**Spørgsmål:** Flere deltagere ønskede at vide, hvordan det kan være, at bestyrelsen anbefaler, at AB Hyldebo forlods betaler for reetablering mod pant i erhvervslejerens andelsbolig. Det anførtes at man kan betragte det som et rentefrit lån og at ingen andre andelshavere får tilbudt samme mulighed for gunstigt lån.

**Svar:** Det er resultatet af forhandlinger/forlig mellem Jens Bygum og erhvervslejerens advokat.
Trods der ikke har været nogen nævneværdig forhøjelse af erhvervslejen igennem alle årene, har alle bestyrelser og generalforsamlinger uden undtagelse troligt hvert år godkendt det af revisor Bent Bastian fremlagte budget uden at stille spørgsmål til erhvervslejens størrelse eller erhvervslejemålet generelt. Da det derfor kan argumenteres at alle parter dermed har en (større eller mindre) andel i situationen, har bestyrelsen ønsket at løse sagen i mindelighed og uden sværdslag således at forholdene nu bringes i orden.

Jens Bygum tilføjede, at ved indgåelse af forlig er begge parter lige utilfredse.

Bent Bastian tilføjede at forliget er, at AB Hyldebo lægger ud, men til gengæld er sikret pengene via pant i andelsboligen. Yderligere at en evt. fortsættelse af tvisten meget nemt kan resultere i dels yderligere advokatomkostninger og måske en reduktion af hvor stor en andel af retableringen, der – efter en evt. retslig afgørelse – pålægges erhvervslejer at afholde.

**Bemærk venligst at:** Eventuelle forslag til tillæg eller ændring af kontrakterne, der ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde senest d. 17. juni 2020.

Deltagerne luftede deres meninger for og imod at AB Hyldebo lægger ud, kontra at erhvervslejeren selv finansierer reetableringen.

Bent Bastian anførte, at AB Hyldebo jo har pengene stående på kontoen og ikke skal ud at låne dem. Det er derfor ikke noget tab i at finansiere reetableringen, medmindre renterne pludselig stiger. Selve finansieringen af retableringen påvirker ikke andelsværdien.

Bestyrelsen takkede for god ro og orden og mindede om, at eventuelle forslag til generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde senest d. 17. juni 2020.

Ordrup d. 15. juni 2020

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Birgitte Kæthius Abrahamsen / Formand

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ebbe Hecht-Hansen / Næstformand

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nadine Scigliano / Kasserer