



E/F Farumhus - Referat af ekstraordinær generalforsamling

Tirsdag d. 25. juni 2024 kl. 19.00

På generalforsamlingen var der mødt 74 ejere – heraf 59 ved fuldmagt. Der var mødt et samlet stemmeberettiget fordelingstal på 587,27 – ud af samlet 1.000,00 fordelingstal.

Boligexperten var repræsenteret ved administrator Pamela Jacobsen. Til stede var også advokat Dennis Asanovski.

Dagsordenen:

1. Valg af dirigent.
2. Forslag om afregning af afsluttet retssag

Ad 1. Valg af dirigent.

Formanden Birgit Mulbjerg bød velkommen til generalforsamlingen. Herefter foreslog hun Dennis Asanovski som dirigent og Pamela Jacobsen som referent, og disse blev valgt uden modkandidater.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2. Forslag om afregning af afsluttet retssag

Dirigenten gennemgik det fremsendte dokument til forslaget, som også er vedlagt nærværende referat. Forslaget var delt op i to afstemninger, den første omhandlende afregning til foreningens tidligere advokat Rosenvinge og den anden omhandlende dækning af sagsomkostningerne.

Herefter blev der åbnet for spørgsmål. Karen Jakobsen havde tidligere ønsket en endelig oversigt over sagens omkostninger og havde selv lavet en, som hun omdelte til de fremmødte og samtidig ønskede vedhæftet referatet. Der gøres opmærksom på, at bestyrelsen ikke kan eller skal verificere beregningerne på denne oversigt.

Bestyrelsen har efter resultatet af afstemningen udarbejdet en ikke revideret samlet oversigt,

som ser således ud:

Udgifter til retsafgifter/skønsmænd/gebyrer	kr. 149.961
Udgifter til advokathonorarer	kr. 853.187
Udgifter til erstatninger til 9 sagsøgere	kr. 294.937
Forsikringsdækninger	<u>kr. -517.514</u>
Sagens omkostninger i alt	kr. 780.571
Hensat til tab i regnskabsåret 2021	<u>kr. -703.073</u>
Difference/tab i regnskabsåret 2024	<u>kr. 77.498</u>

Der var spørgsmål til sandsynligheden for at vinde en sag over tidligere advokat, såfremt man skulle beslutte sig for ikke at betale, og der blev svaret, at med al sandsynlighed ville Rosenvinge Skov vinde sagen, dog kunne der være diskussion om honorarets størrelse.

Heidi Pehetuel kommenterede tallet for betaling fra ejere, der ikke havde deltaget med deres retshjælpsforsikring og mente, at dette tal var forkert, fordi ejerforeningens fælles ejede lejlighed var indeholdt i fordelingerne af dette beløb.

Da afstemningens udfald ikke fik betydning for betaling af sagsomkostninger fra ejere som ikke kunne/havde/ville aktivere deres indboforsikrings retshjælp, var dette ikke længere relevant.

Herefter blev forslagene taget til afstemning.

Forslag 2.1.

Generalforsamling skal beslutte, hvordan ejerforeningen skal forhold sig til advokat Rosenvinge Skovs krav om betaling af 322.191,03 kr., hvor bestyrelsen ser følgende muligheder:

- a. Ejerforeningen betaler det fulde beløb til advokat Rosenvinge Skov,
- b. Ejerforeningen betaler de tilbudte 100.000 kr. til advokat Rosenvinge Skov, der således henvises til at stævne foreningen, hvis han vil gøre yderligere krav gældende, eller
- c. Ejerforeningen betaler ingenting til advokat Rosenvinge Skov, der således henvises til at stævne foreningen, hvis han vil gøre yderligere krav gældende.

Ved skriftlig afstemning fordelte stemmerne efter fordelingstal sig som følger:

A = 539,35

B = 47,92

C = 0

Forslag A var hermed vedtaget.

Forslag 2.2.

Generalforsamlingen skal beslutte, hvordan selvrisko-beløbene for de ejere, der aktiverede deres retshjælpsforsikringer, og andelen af sagsomkostningerne for de ejere, der ikke aktiverede deres retshjælpsforsikrings, skal betales. Beløbene kan opgøres således:

Selvrisko for de 62 ejere, der aktiverede deres retshjælpsforsikring 39.986,30 kr.

Andel for de 65 ejere, der ikke aktiverede deres retshjælpsforsikringer 415.098,28 kr.

Bestyrelsen ser følgende muligheder:

- a. Ejerforeningen betaler begge disse beløb af de i 2021 hensatte midler, hvilket der er likviditet til, eller
- b. De 127 ejere betaler hver deres andel, hvilket vil sige 645 kr. for hver af de 62 ejere, og 6.386 kr. for hver af de 65 ejere.

Ved skriftlig afstemning fordelte stemmerne efter fordelingstal sig som følger:

A = 439,33

B = 147,92

Forslag A var hermed vedtaget.

Dirigenten konstaterede herefter dagsordenen var udtømt og afsluttede generalforsamlingen.



Nielsen & Thomsen

ADVOKATER

10. juni 2024

Forslag om afregning af afsluttet retssag:

"Forslagets baggrund

På generalforsamlingen i ejerforeningen den 19. juli 2017 blev der vedtaget et byggeprojekt, der indebar fornyelse af altanerne. Af referatet fremgår herom:

"Ad 4. Afstemning om byggeprojekt.

Da der var tale om andenbehandling, gik man direkte til afstemningen. Stemmeseddel nr. 2 skulle bruges.

*Resultatet: Ja 586,43 fordelingstal, svarende til 74,9 %
 Nej 181,26 fordelingstal, svarende til 23,1 %
 Blank 15,58 fordelingstal, svarende til 2,0 %
 I alt 783,27*

To personer havde undladt at stemme, svarende til fordelingstal 15,68.

Forslaget var herefter vedtaget, da mere end 2/3 stemte for forslaget"

Forud for denne endelige vedtagelse af forslaget, havde ejerforeningens bestyrelse rådført sig med to advokater om, hvorvidt forslaget var formuleret korrekt, og hvordan det kunne/skulle vedtages. Den ene advokat var i øvrigt dirigent på generalforsamlingen, hvor det blev vedtaget.

Ti ejere ud af sytten ejere med adgang til et havestykke stævnedes ejerforeningen, men denne sag blev afvist, idet ejernes advokat ikke havde betalt berammelsesafgift rettidigt, hvorfor de ti ejere blev dømt til at betale 50.000 kr. i sagsomkostninger til ejerforeningen.

Den 19. marts 2019 udtog ni ejere ud af sytten ejere med adgang til et havestykke en ny stævning mod ejerforeningen med følgende påstande:

"Ejerforeningen Farumhus skal anerkende, at generalforsamlingsbeslutning i E/F Farumhus af 19. juli 2017 "Ad. 4. Afstemning om byggeprojekt" fremlagt som bilag 10 er ugyldig og skal ophæves, samt at sagsøgte er erstatningsansvarlig overfor sagsøgerne som følge deraf.

Sagsøgerne har endvidere nedlagt påstand om, at Ejerforeningen Farumhus skal anerkende, at sagsøgerne har eksklusiv brugsret til de til deres respektive stuelejligheder hørende haver."

Derudover nedlagde de ni ejere individuelle erstatningspåstande mod ejerforeningen.

Ved Retten i Lyngbys dom af 2. december 2021 blev ejerforeningen dømt til at anerkende, at generalforsamlingsbeslutningen var ugyldig og derfor skulle ophæves, samt at de ni ejere har eksklusiv brugsret til de til deres respektive stuelejligheder hørende haver. Derudover blev ejerforeningen dømt til at betale erstatningsbeløb fra 0 til 10.162,50 kr. til de ni ejere, samt sagsomkostninger med samlet



259.523,75 kr. mod 1.807.247,00 kr. som var det beløb, de ni ejere oprindelig havde stævnet ejerforeningen for.

Denne afgørelse blev af ejerforeningens daværende advokat, advokat Henrik Rosenvinge Skov, anket til Østre Landsret den 30. december 2021, hvor sagen blev berammet til hovedforhandling (den dag parterne mødes i retten) til den 15. og 16. marts 2023.

Den 5. januar 2023 anmodede ejerforeningens bestyrelse advokat Dennis Asanovski om at overtage ankesagen.

Den 14. februar 2023 indgik parterne forlig, hvorefter ankesagen var endeligt afsluttet.

Økonomien i retssagen

Ejerforeningen opnåede tilsagn om retshjælpsdækning fra foreningens forsikringsselskab, Codan, til både den afviste retssag og den "nye" sag i byretten.

Efter afsigelse af Retten i Lyngbys dom den 2. december 2021 ankede advokat Rosenvinge Skov denne dom til Østre Landsret, men han orienterede ikke Codan herom. Det var således først, da advokat Asanovski var indtrådt i sagen, at Codan blev orienteret.

På grund af denne meget sene orientering afviste Codan i første omgang af give tilsagn om retshjælpsdækning til ankesagen, og det var kun på grund af insisterende henvendelser fra advokat Asanovski, at Codan accepterede dette.

Eftersom ejerforeningens dækningsmaksimum på 175.000 kr. på retshjælpsforsikringen var overskredet, foreslog Codan, at de enkelte ejeres retshjælpsforsikringer blev aktiverede. Dette var et overordentligt omfattende arbejde for bestyrelsen, administrator, advokat Asanovski og Codan, og i sidste ende lykkedes det "kun" at opnå dækningstilsagn fra 62 ud af 127 ejeres forsikringer, da flere ejere enten ikke svarede på bestyrelsens og administrators henvendelser, ikke havde lyst til at aktivere deres forsikringer eller ikke havde en retshjælpsforsikring.

Codan, der som "administrerende" forsikringsselskab, skulle godkende advokaternes salærer, opgjorde herefter de to retssagers økonomi således:

"Dækning til ejerforening samt 62 af 127 deltagere

<i>Advokat Per Skelbæk salær inkl. moms</i>	<i>kr. 60.375,00</i>
<i>Tilkendte omkostninger</i>	<i>kr. 50.000,00</i>
<i>Til rest</i>	<i>kr. 10.375,00</i>
<i>Fratrukket foreningens selvrisko</i>	<i><u>kr. 2.115,00</u></i>
<i>Udbetalt Per Skelbæk</i>	<i>kr. 8.260,00</i>
<i>Advokat Rosenvinge</i>	<i>kr. 734.961,25*</i>
<i>Heraf over ejerforeningen</i>	<i><u>kr. 166.740,00</u></i>
<i>Rest</i>	<i>kr. 559.961,25</i>



<i>Til deling 62/127 over indboforsikringerne</i>	<u>kr. 273.366,91</u>
<i>Fratrukket selvrisko 10%</i>	<i>kr. 27.336,69</i>
<i>Over indboforsikringerne advokat Rosenvinge</i>	<i>kr. 246.030,22</i>
<i>Advokat Dennis Asanovski, jf. opgørelse af 21.12.23</i>	<i>kr. 96.484,25**</i>
<i>Samlet over indboforsikringerne</i>	<u><i>kr. 342.514,47</i></u>
<i>Delt mellem 62, pr. deltager kr. 5.524,43"</i>	

* Dette beløb er af advokat Rosenvinge Skov opgjort således:

<i>"Retsafgift og berammelsesafgift, byret</i>	<i>35.000,00</i>
<i>Gebyr, udmeldelse af syns- og skønsmand, Voldgiftsretten</i>	<i>2.500,00</i>
<i>Syns- og skønsmand, afhjemling, byretten</i>	<i>9.375,00</i>
<i>Syn og skøn, byret</i>	<i>32.812,50</i>
<i>Udlagte sagsomkostninger i henhold til dom</i>	<i>259.523,75</i>
<i>Honorar, byret</i>	<i>200.000,00</i>
<i>+ Moms 25%</i>	<i>50.000,00</i>
<i>Retsafgift, Landsret</i>	<i>2.000,00</i>
<i>Syn- og skøn, Landsret</i>	<i>18.750,00</i>
<i>Honorar, landsret</i>	<i>100.000,00</i>
<i>+ Moms 25%</i>	<u><i>25.000,00</i></u>
	<i>734.961,25"</i>

Eftersom anke af Retten i Lyngbys dom skete mere end 14 dage efter afsigelsen, havde ejerforeningen pligt til at betale de til de ni ejere tilkendte sagsomkostninger på 259.523,75 kr. til dem, hvilket advokat Rosenvinge Skov lagde ud for.

** Dette beløb er af Codan opgjort således:

Salær til advokat Asanovski	120.000,00 kr.
Pålagte sagsomkostninger for landsretten	135.000,00 kr.
Forholdsmæssig dækning for ejernes aktiverede forsikringer	126.496,06 kr.
Efter fradrag af selvrisko på 10 %	113.846,45 kr.
Forholdsmæssig andel af den tilbagebetalte berammelsesafgift	-17.362,20 kr.
Til udbetaling til advokat Asanovski	96.484,25 kr.

Advokaterne Skelbæk og Asanovski har modtaget deres fulde salærer.

Af de 734.961,25 kr. har advokat Rosenvinge Skov modtaget 412.770,22 kr. fra Codan, og han har anmodet ejerforeningen om at betale de resterende 322.191,03 kr.

Efter aftale med ejerforeningens bestyrelse indgik advokat Asanovski i forhandlinger med advokat Rosenvinge Skov angående det resterende beløb. I mail af 31. januar 2024 skrev advokat Asanovski blandt andet:



"Herefter udestår alene afregning af selvriskoen til dig. Jeg skal ærligt indrømme, at både jeg og min klient blev noget provokerede over din kommentar, om at du "ikke uden videre er indstillet på, at henholde mig til selvrisiko hos 62 forskellige forsikringstagere – jeg regner med at dette regnestykke indgår ind over ejerforeningen, og at jeg holder mig til ejerforeningen for det overskydende beløb", idet din håndtering af sagen må siges at have været stedmoderlig. Du havde således ikke orienteret Codan om hverken, at der var afsagt dom i byretten, eller at du havde anket denne, ligesom du af egen lomme lagde 339.211,25 kr. ud i forbindelse med byretssagen, hvortil kom dit honorar, som du efterfølgende opgjorde til 250.000 kr. inkl. moms, altså i alt 589.211,25 kr., selvom der på foreningens retshjælpsforsikring alene var et dækningsmaksimum på 175.000 kr.!

Da det gik op for dig, at dækningsmaksimum for længst var overskredet, burde du helt åbenbart have orienteret Codan, således at de enkelte medlemmers retshjælpsforsikringer kunne blive aktiveret, hvilket jeg sørgede for, da jeg overtog sagen ca. 13 måneder efter domsafsigelse i byretten. Eftersom anmodningen først kom så længe efter domsafsigelsen, var det alene muligt at opnå tilsagn om dækning til ankesagen, og altså ikke yderligere dækning til byretssagen.

Din manglende orientering til Codan og efterfølgende aktivering af de enkelte medlemmers retshjælpsforsikringer, har altså medført, at min klient og de enkelte medlemmer ikke har fået retshjælpsdækning svarende til et beløb på 414.211,25 kr. (589.211,25 kr. – 175.000 kr.). Det havde formentligt været muligt at opnå tilsagn fra flere forsikringsselskaber, end de 62 der endte med at give tilsagn, hvis de var blevet orienteret og aktiveret rettidigt i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen i byretten. Hvis vi dog skal tage udgangspunkt i, at alene 62 ud af de 127 ejeres forsikringer havde givet tilsagn, vil det sige, at der kunne have været opnået yderligere dækning for byretssagen og udbetaling på 202.213,37 kr. (62/127 af 414.211,25 kr.), hvilket som minimum er det tab, min klient har lidt som følge af din håndtering af sagen.

Min klient er yderst utilfreds med din håndtering af sagen og har bedt mig rådgive dem om muligheden for at indbringe dig for Advokatnævnet, og/eller rejse et erstatningskrav mod dig. Mit forslag til bestyrelsen har dog i første omgang været at forsøge at finde en mindelig løsning med dig, så alle parterne endeligt kan få lagt denne sag bag sig.

Dit påstået tilgodehavende kan opgøres som følgende:

<i>Godkendt honorar m.v.</i>	<i>734.961,25 kr.</i>
<i>Udbetalt fra Codan</i>	<i>- 166.740,00 kr.</i>
<i>Udbetalt fra Codan</i>	<i>- 246.030,22 kr.</i>
<i>I alt</i>	<i>322.191,03 kr.</i>

Når der fra dette beløb fratrækkes min klients tab, der som minimum kan opgøres til 202.213,37 kr., foreslår jeg og min klient, at du til fuld og endelig opgørelse af sagen modtager yderligere 100.000 kr. direkte fra min klient, således at du i øvrigt ikke skal opkræve selvrисici hos de 127 medlemmer."

Efter korrespondance mellem de to advokater og et møde mellem dem og sagsbehandleren fra Codan, fastholdt advokat Rosenvinge Skov sit krav om fuld betaling af de 322.191,03 kr.



Forslag der skal stemmes om

- 1) Generalforsamling skal beslutte, hvordan ejerforeningen skal forholde sig til advokat Rosenvinge Skovs krav om betaling af 322.191,03 kr., hvor bestyrelsen ser følgende muligheder:
 - a. Ejerforeningen betaler det fulde beløb til advokat Rosenvinge Skov,
 - b. Ejerforeningen betaler de tilbudte 100.000 kr. til advokat Rosenvinge Skov, der således henvises til at stævne foreningen, hvis han vil gøre yderligere krav gældende, eller
 - c. Ejerforeningen betaler ingenting til advokat Rosenvinge Skov, der således henvises til at stævne foreningen, hvis han vil gøre yderligere krav gældende.

Det forslag a-c, der opnår flest stemmer og over halvdelen af de stemmeberettigedes stemmer, vil blive vedtaget, da dette alene kræver simpelt flertal. Hver stemmeberettigede må kun stemme på ét af forslagene.

- 2) Generalforsamlingen skal beslutte, hvordan selvrisko-beløbene for de ejere, der aktiverede deres retshjælpsforsikringer, og andelen af sagsomkostningerne for de ejere, der ikke aktiverede deres retshjælpsforsikringer, skal betales. Beløbene kan opgøres således:

Selvrisko for de 62 ejere, der aktiverede deres retshjælpsforsikring	39.986,30 kr.
--	---------------

Andel for de 65 ejere, der ikke aktivere deres retshjælpsforsikringer	415.098,28 kr.
---	----------------

Bestyrelsen ser følgende muligheder:

- a. Ejerforeningen betaler begge disse beløb af de i 2021 hensatte midler, hvilket der er likviditet til, eller
- b. De 127 ejere betaler hver deres andel, hvilket vil sige 645 kr. for hvert af de 62 ejere, og 6.386 kr. hvor hvert af de 65 ejere.

Det forslag a eller b, der opnår flest stemmer og over halvdelen af de stemmeberettigedes stemmer, vil blive vedtaget, da dette alene kræver simpelt flertal. Hver stemmeberettigede må kun stemme på ét af forslagene.

	Indtægter		Udgifter	
	Modtagede indtægter	Mulige indtægter	Afholdte udgifter	Udestående udgifter
Sagsomkostninger idømt haveejerne til ejerforeningen i den aller første r	50.000,00			
Omkostninger og erstatning til havejerene efter dommen i byretten			261.556,00	
Advokat Per Skelbæk salær inkl. moms kr. 60.375,00			60.375,00	
"Retsafgift og berammelsesafgift, byret			35.000,00	
Gebyr, udmeldelse af syns- og skønsmand, Voldgiftsretten			2.500,00	
Syns- og skønsmand, afhjemling, byretten			9.375,00	
Syn og skøn, byret			32.812,50	
Udlagte sagsomkostninger i henhold til dom			259.523,75	
Honorar, byret			200.000,00	
plus Moms 25%			50.000,00	
Retsafgift, Landsret			2.000,00	
Syn- og skøn, Landsret			18.750,00	
Honorar, landsret			100.000,00	
plus Moms 25%			25.000,00	
Salær til advokat Asanovski 120.000,00 kr.			120.000,00	
Pålagte sagsomkostninger for landsretten 135.000,00 kr.			135.000,00	
Forholdsmæssig andel af den tilbagebetalte berammelsesafgift -17.362,2	17.362,20			
Ejerforeningens forsikring 175.000 kr.	175.000,00			
Ejernes forsikringer 342.514 kr.	342.514,00			
Selvrisiko for 62 ejere 39.986,30 kr.		39.986,30		
Selvrisiko for 65 ejere 415.098,28 kr.		415.098,28		
Udestående salær til Rosenvinge Skov er inkluderet i de totale udgifter!				322.191,03
Total	584.876,20	455.084,58	1.311.892,25	322.191,03
Påvirkning af ejerforeningens kassebeholdning				
Der betales IKKE til Rosenvinge og ejerne betaler	50.259,56	(584.876,20 + 455.084,58) - (1.309.860,00 - 322.191,03)		
Der betales IKKE til Rosenvinge og ejerne betaler IKKE	- 404.825,02	584.876,20 - (1.309.860,00 - 322.191,03)		
Der betales til Rosenvinge og ejerne betaler IKKE	- 727.016,05	584.876,20 - 1.309.860,00		
Der betales til Rosenvinge og ejerne betaler	- 271.931,47	(584.876,20 + 455.084,58) - 1.309.860,00		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Dennis Asanovski

Navnet returneret af dansk MitID var:

Dennis Asanovski

Dirigent

ID: 92c6a8bf-6634-4c43-a093-fdd6af00a6a0

Tidspunkt for underskrift: 04-07-2024 kl.: 09:04:43

Underskrevet med MitID



Birgit Mulbjerg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Birgit Højlund Mulbjerg

Bestyrelsesformand

På vegne af E/F Farumhus (406)

ID: 5ef7e6b6-d08f-4350-9e69-207e864a3cf0

Tidspunkt for underskrift: 04-07-2024 kl.: 08:57:02

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 67f414QTwm251931119

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.