

Ejerforeningen Kobberhuset

Strandlodsvej 13G & 13H, 2300 København S

Matr.nr. 3824d, Sundbyøster, København • CVR-nr. 36 63 48 04

e-postkasse: formanden@kobberhuset.eu • Whatsapp & telefon: 30 55 44 45

VIGTIG FORMANDSMEDDELELSE TIL MEDLEMMERNE

Kobberhuset, onsdag d. 1. september 2021

Kære Medlem af E/f Kobberhuset.

Som de fleste medlemmer nok er bekendt med, så ønskede vores statsautoriserede revisor at stoppe og ikke modtage genvalg på Generalforsamlingen i maj.

Jeg har brugt lang tid først gennem skriftlig kommunikation og efterfølgende på fysiske møder gennem de sidste 3 måneder for at finde en statsautoriseret revisor, som ønskede at stille op for Generalforsamlingen.

Langt de fleste statsautoriserede revisorer melder hus forbi, idet de ikke umiddelbart anser det for deres opgave at revidere ejerforeninger – som for øvrigt er uden revisionspligt – i modsætning til deres lovbestemte opgaver for A/S og ApS'er.

Med nød og næppe har jeg fundet frem til 1 af 2 statsautoriserede revisorer som tilbyder at lave vores årsrapport, men til et væsentlig højere honorar end det som Torben har gjort det for.

Generalforsamlingen må derfor forvente en fordobling af revisorhonoraret fremover og indtil revisoren ikke genopstiller på Generalforsamlingen (der er valg hvert år) – hvilket man må forvente sker igen, når den statsautoriserede revisors portefølje bliver for stor.

Som jeres formand gennem alle årene, har jeg været med til flere gange at få lavet de umulige vedtægter om, som Peter Soldbro Dubin havde bundet os op på inden vores overtagelse af Kobberhuset, og det er en smutter fra min og tidligere bestyrelsers side, at reglerne omkring regnskaber, revision m.v. ikke behørigt blev lavet om i 2019 under den store revision af vedtægterne dengang.

Jeg har nemlig som formand været klar over at vedtægterne – altså dem som vi var blevet prakket på af Peter Soldbro Dubin – ikke var i overensstemmelse med den almindelige lovgivning for ejerlejligheder, men var blevet udformet som om at vi var et A/S eller et ApS og at bestyrelsen agerede i ejerforeningen på samme måde som i et selskab.

2021-09-01-FORMANDSSKRIVELSE om den ekstraordinære
generalforsamling OKTOBER 2021

For det første er ejerforeninger ikke et selskab og ej heller et personlig ejet juridisk enhed. Det er en skattefri tinglyst forening, som har indsat en formand og en bestyrelse til den daglige drift og træffe beslutninger på vegne af alle 22 grundejer i fællesskab.

Derfor omtaler de nuværende vedtægter fejlagtigt begreber som:

- I overensstemmelse med årsregnskabsloven
- Kravet om at bestyrelsen fører en autoriseret revisionsprotokol
- Kravet om en statsautoriseret revisor
- Stadfæstelseskrav og underskrift i bestyrelsen at alle er bekendtgjort

Begreber som alle ikke hører hjemme i ejerforeninger, der netop ikke lovgivningsmæssigt er omfattet af ovennævnte forhold. Kravet om udfærdigelse af den autoriserede revisionsprotokol har jeg personligt stået for på vegne af hele bestyrelsen – som både nuværende og tidligere medlemmer kan bekræfte – qua det kræver et personligt kendskab til kravene for en revisionsprotokol blandt bestyrelsens medlemmer.

En opgave som for øvrigt har belastet arbejdet gennem årene for formandskabet og bestyrelsen ud over hvad nødvendigt er.

Juridisk har den statsautoriserede revisor ikke noget særligt ansvar i forhold til bestyrelsen, idet det er den valgte bestyrelse, der juridisk ene og alene har erstatningsberettiget i forhold til Generalforsamlingen, hvis der ikke er legitimitet bag de beslutninger som bestyrelsen træffer. Revisoren kan ikke gøres ansvarlig, det kan udelukkende bestyrelsen og det er derfor de har pligt til at underskrive regnskaberne over for Generalforsamlingen.

Det er vigtigt at notere sig, at det er Generalforsamlingen der selv vælger sin revisor. Det er således også den pågældende Generalforsamling der skal finde revisoren og vælge vedkommende. Det kan være hvem som helst bare ikke et valgt bestyrelsesmedlem eller kassereren i samme ejerforening. Der er overhovedet ikke noget krav om at man skal besidde specielle professionelle revisor kompetencer, idet det 100% udelukkede er bestyrelsen, der står til juridisk ansvar over for Generalforsamlingen.

Det som den valgte revisor på Generalforsamlingen får til ophav, er stort set at tjekke at likviderne (bankbeholdninger/værdipapirer m.v.) er hvor de skal være på de respektive kontis og ikke befinder sig hvor de ikke skal være. Hvilket jeg ville mene at ethvert voksent medlem af ejerforeningen ville kunne udføre og attestere.

I 2019 ved de sidste ændringer i vores vedtægter, gjaldt den gamle normalvedtægt for ejerforeninger, hvorfor vi måtte ændre små ting i vedtægterne for at få vedtægterne gennem tinglysningen.

I mellemtiden har den nuværende regering fået reguleret og opdateret Lov nr. 908 om Ejerlejligheder af 18. juni 2020 på flere områder, som beskriver hvorledes forholdene

reguleres i ejerforeningerne. Man har fået "ryddet" op og præciseret forskellige retsforhold så vilkårene er tydelige i såvel den gamle som nye ejerlejlighedsboligmasse.

I forbindelse med at der alligevel skal afholdes ekstraordinær generalforsamling for at vedtagelse af revisoren (statsautoriseret) jf. beslutningen på generalforsamlingen i maj i år, vil den samlede bestyrelse samtidig indstille på den ekstraordinære generalforsamling at træffe beslutning og vedtægtsændringer, der følger af at vores nuværende regler for statsautoriseret revisor m.v. ændres i henhold til reglerne der følger af normalvedtægten, som ikke for nuværende indgår i vores gældende særvedtægter.

Da vedtægtsændringerne udelukkende følger af den gældende lovbekendtgørelse, anser bestyrelsen og jeg at det ikke er nødvendigt, at vi afholder den ekstraordinære Generalforsamling men en fysisk tilstedeværelse blandt foreningens medlemmer, men overlader det til en skrivebordsgeneralforsamling med foreningens advokat som dirigent.

Alle medlemmer får mulighed for at afgive deres skriftlige stemme individuelt eller ved at bemyndige formanden, dersom man følger bestyrelsens anbefaling.

Der bliver således kun indstillet vedtægtsændringer, der følger af den gældende lovgivning tilrettet den af E/f Kobberhuset i øvrigt tinglyste særvedtægt, og altså ikke andre eller yderligere vedtægtsændringer som ikke har hjemmel i allerede gældende lovgivning.

Der skal være 2/3 flertal for vedtægtsændringer, hvorfor jeg skal anmode alle om at deltage og afgive deres stemme, men også at stemme for bestyrelsens samlede forslag til vedtægtsændringer.

Jeg stiller mig gerne til rådighed for alle de medlemmer som måtte have spørgsmål til vedtægtsændringerne der indstilles til vedtagelse.

Medlemmerne vil snarest muligt i september modtage dagsordenen til den ekstraordinære generalforsamling i jeres e-postkasser, når datoen og bilagene er afstemt med ejerforeningens advokat.

God dag og med venlig hilsen



Hans Vagtborg

formand E/f Kobberhuset