

**Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B
1264 København K**

Referat

af ekstraordinær generalforsamling i

Ejerforeningen Østerpark

År 2013, onsdag den 18. september, kl. 18.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Østerpark, 2100 København Ø.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt på Restaurant Hong Cheng, Jagtvej 219, 2100 København Ø var udsendt til medlemmerne ved brev af 5. september 2013 fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, og havde følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Orientering om deklaration om tilbagebetaling af støtte.
3. Forslag om valg af ny administrator.
4. Eventuelt valg af ny bestyrelse.

Bestyrelsen bød velkommen og redegjorde kort for punkterne på dagsordenen, herunder baggrunden for bestyrelsens fremsættelse af forslag om valg af ny administrator.

I stedet for foreningens nuværende administrator, John Lademann, havde bestyrelsen bedt Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, som var stillet i forslag som ny administrator, om at deltage på generalforsamlingen.

John Lademann havde dog også valgt at møde på generalforsamlingen med fuldmagt fra en af foreningens medlemmer.

Fra Sven Westergaards Ejendomsadministration deltog advokat Kim Hansen, advokatfuldmægtig Rikke Zitawi Pedersen og cand.polit. Christian Thomas Christiansen.

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog advokat Kim Hansen som dirigent. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig valget.

Advokatfuldmægtig Rikke Pedersen blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at der var 53 ud af foreningens 135 ejere repræsenteret på generalforsamlingen med et samlet fordelingstal på 40,557/100,00. Heraf var 18 ejere repræsenteret ved fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der havde indsneget sig en fejl i den udsendte indkaldelse til generalforsamlingen, idet der i dagsordenens pkt. 2 var anført "Orientering om tilbagekøbsklausul", hvor der rettelig skulle have stået "Orientering om deklaration om tilbagebetaling af støtte". Fejlen blev berigtiget på generalforsamlingen, og den er tillige rettet under dagsordenen i dette referat.

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

2. Orientering om tilbagebetalingsklausul

Bestyrelsesmedlem Anders Schönau orienterede om foreningens igangværende byggesag vedr. tag, facade, vinduer m.v.

Byggesagen havde været i licitation, og bestyrelsen havde nu valgt en entreprenør (B. Nygaard Sørensen A/S) og en teknisk rådgiver (Kurt Gustavsen, fra TEYTAUD Rådgivende Ingeniører A/S) til projektet. I den forbindelse bemærkede Anders Schönau, at han, som også meddelt foreningens medlemmer i det seneste nyhedsbrev, havde valgt at erklære sig inhabil i forhold til valg af entreprenør, idet han selv var ansat i B. Nygaard Sørensen A/S.

Kurt Gustavsen arbejdede for nuværende videre med at indhente byggetilladelse til projektet samt den videre planlægning med B. Nygaard Sørensen A/S.

Efter afholdelse af de kommende byggemøder, ville bestyrelsen sørge for at orientere foreningens medlemmer om de næste skridt i byggesagen.

Særligt i forbindelse med byggesagen havde bestyrelsen kunnet konstatere nogle kritisable forhold, som havde medført, at bestyrelsen havde mistet tilliden til foreningens nuværende administrator. Bestyrelsen mente derfor også, at et administratorskift skulle ske så hurtigt som muligt, således at byggesagens anden vigtige fase efter den nu endte licitation blev administreret af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Bestyrelsen havde blandt andet efter rådgivning fra Sven Westergaards Ejendomsadministration fundet ud af, at John Lademann ikke havde informeret bestyrelsen og generalforsamlingen om nogle væsentlige forhold omkring byggesagen. Dette gjaldt blandt andet kommunens vilkår om tinglysning af en deklaration om tilbagebetaling af byfornyelsesstøtte til byggesagen samt finansieringsformerne, herunder i forhold til hæftelsen, i byggesagen. Bestyrelsen havde derfor bedt Christian Thomas Christiansen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration om at redegøre nærmere herfor på generalforsamlingen.

Herefter fik Christian Thomas Christiansen ordet for at redegøre nærmere for kommunens vilkår om tinglysning af en deklaration om tilbagebetaling af byfornyelsesstøtte til byggesagen, samt finansieringsformerne, herunder i forhold til hæftelsen, i byggesagen.

(Orientering om de to punkter er for overskuelighedens skyld indsat med overskrifter og kursiv i dette referat)

Vedr. deklaration om tilbagebetaling af byfornyelsesstøtte:

I forbindelse med at foreningen gennemfører den vedtagne byggesag med byfornyelse, skal ejerne være opmærksomme på byfornyelseslovens regler om deklaration om tilbagebetaling af støtte.

Når kommunen godkender byggeregnskabet, vil de samtidig tinglyse en deklaration på de enkelte ejerlejligheder, der beskriver vilkårene for hel eller delvis tilbagebetaling af det kontaktede tilskud.

Tilbagebetalingskravet kan komme på tale, hvis ejerlejlighederne sælges for mere end den fastsatte værdi i deklarationen, enten ved salg eller ved statusskifte til udlejningsejendom (byfornyelseslovens § 18).

Som grundlag for et eventuelt tilbagebetalingskrav fastsættes ejerlejlighedernes værdi til den offentlige vurdering på tidspunktet for arbejdernes påbegyndelse. Hertil lægges værdien af de værdiforøgende arbejder samt værdien af de egenfinansierede arbejder. Dette værdifastsættes af Københavns Kommune ved deres godkendelse af byggeregnskabet.

På opgørelsestidspunktet skal ejendomsværdien desuden tillægges et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen for tilsvarende ejendomme i det forløbne tidsrum.

Kommunen kan gøre tilbagebetalingskravet gældende i op til 20 år efter arbejdernes gennemførelse (skæringsdato for arbejdernes afslutning).

Der var herefter anledning til at stille spørgsmål til punktet, hvoraf kan oplyses følgende:

En ejer spurgte, hvilke skatteretlige konsekvenser tilbagebetalingsklausulen kunne have for de ejere, der havde købt en lejlighed som forældrekøb.

Dette kunne man ikke på stående fod redegøre for, men det ville dirigenten undersøge og indføre i referatet.

Det kan efterfølgende oplyses at, det er Sven Westergaards Ejendomsadministrations opfattelse, at det eventuelle tilbagebetalingskrav kan fratrækkes som avancetab, såfremt en ejer anvender virksomhedsordningen ved forældrekøb. Sven Westergaards Ejendomsadministration kan dog ikke garantere dette, da det i sidste ende vil være op til SKAT at foretage en endelig vurdering heraf. Man bedes derfor henvende sig til SKAT for at få et bindende svar, hvis man ønsker fuldstændig klarhed omkring dette.

En ejer bemærkede, at der på baggrund af oplysningerne om tilbagebetalingsklausulen efter vedkommendes opfattelse var tale om en væsentlig ændret forudsætning for byggesagen, hvorfor alle ejere – også de ejere, der ikke var til stede på generalforsamlingen – skriftligt skulle orienteres nærmere herom.

Dirigenten ville netop på den baggrund også sørge for, at der blev orienteret om og redegjort nærmere for konsekvenserne af tilbagebetalingsklausulen i referatet fra generalforsamlingen, som alle ejere fik en kopi af. Der henvises i den forbindelse til Christian Thomas Christiansens redegørelse for tilbagebetalingsklausulen ovenfor.

Vedr. finansieringsformerne (inklusive hæftelsen) i byggesagen:

Bestyrelsen har på nuværende tidspunkt ikke truffet beslutning om hvilken bank der skal finansiere byggesagen. Men der blev taget udgangspunkt i tilbuddet fra Danske Bank.

Byggelånet fungerer som en kassekredit for byggesagen under byggeperioden, dvs. man betaler renter af det forbrugte beløb. Som ejer hæfter man personligt og pro rata (efter fordelingstal) på byggelånet. Byggelånet bliver ved byggesagens afslutning indfriet af indbetalingerne fra ejerne, og restgælden bliver indfriet af fælleslånet.

Når der er sket aflevering fra entreprenoren, vil der blive udarbejdet byggeregnskab, således at man kan beregne fordelingen af omkostningerne pr. ejer. Hver ejer vil efterfølgende modtage et brev, hvor deres andel af omkostningerne fremgår. Herefter kan ejerne vælge, om de ønsker at indfri deres del af omkostningerne, eller deltage i fælleslånet.

I tilbuddet om oprettelse af fælleslån fra Danske Bank hæfter de deltagende ejere personligt pro rata. De medlemmer, som ikke deltager i fælleslånet, eller efterfølgende har indfriet deres andel af fælleslånet, hæfter ikke for lånet.

Foreningen hæfter med sin formue som debitor på lånene. Foreningen har allerede sikkerhed i form af tinglyst ejerpantebrev på kr. 43.000 pr. ejerlejlighed. Realiserer ejerforeningen et tab på mere end 43.000 kr. på en insolvent ejer i henhold til et fælleslån, vil foreningen udgiftsføre dette tab og samtlige ejere vil i henhold til deres fordelingstal dække dette tab. Reelt vil nogle ejere således kunne komme til at dække tab på et fælleslån, som de ikke deltager i.

Ejerne kan til enhver tid indfri deres del af fælleslånet mod et gebyr til banken.

3. Forslag om valg af ny administrator

Bestyrelsen stillede forslag om valg af Sven Westergaards Ejendomsadministration v/ advokat Kim Hansen m.fl. som ny administrator med samtidig opsigelse af nuværende administrator advokat John Lademann.

I indkaldelsen var anført følgende baggrund for bestyrelsen forslag om valg af ny administrator:

Bestyrelsen har kompetence til at antage/opsige administrator, men ønsker at få generalforsamlingens opbakning hertil. Endvidere fremgår det, at nuværende administrator har mulighed for at indbringe opsigelsen for generalforsamlingen, hvorfor bestyrelsen tillige finder det nødvendigt at få generalforsamlingens tilslutning.

Bestyrelsen har konstateret stigende samarbejdsvanskeligheder, manglende oplysninger, dårlig kommunikation m.v., som har medført, at bestyrelsen ikke længere har tillid til nuværende administrator.

Hertil har bestyrelsen, i forbindelse med beslutningen på den sidste ordinære generalforsamling, taget størrelsen af administrationshonorar til efterretning og har haft møder med 3 forskellige administratorer, hvor valget er faldet på Sven Westergaards Ejendomsadministration v/ advokat Kim Hansen m.fl. som prismæssigt og kompetencemæssigt imødekommer bestyrelsens ønsker.

Bestyrelsesmedlem Anders Schönau motiverede på generalforsamlingen bestyrelsens forslag om valg af ny administrator.

Som anført i indkaldelsen bundede bestyrelsens forslag om valg af ny administrator hovedsageligt i, at bestyrelsen af flere årsager havde mistet tilliden til foreningens nuværende administrator, John Lademann. Af de mere konkrete kritikpunkter kunne bestyrelsen, udover de mangelfulde oplysninger om optagelse af bygge- og fælleslån og kommunens vilkår om tinglysning af en deklaration om tilbagebetaling af byfornyelsesstøtte, blandt andet nævne følgende:

- Det var svært at vurdere, om John Lademann var foreningens medspiller eller modspiller, da bestyrelsen fik en opfattelse af, at simple spørgsmål blev kompliceret unødvendigt, når de drejede sig om oprydning i foreningens sager.
- Bestyrelsen havde generelt følt sig nødsaget til selv at indtage en *for* aktiv rolle i foreningsarbejdet, hvor John Lademann havde indtaget en meget passiv rolle, herunder i forhold til byggesagen samt varetagelse af mange af de daglige opgaver, der ifølge administrationsaftalen var administrators ansvar.
- Det var bestyrelsens oplevelse, at John Lademann havde en ret lempelig tilgang til byggebudgettet blandt andet i forbindelse med flere administrative poster, som ikke

var medtaget i byggebudgettet, og som bestyrelsen selv måtte bede om en redegørelse for.

- Bestyrelsen havde oplevet, at John Lademann krævede betaling for udført arbejde, som bestyrelsen ikke på forhånd var orienteret om lå udenfor administrationskontrakten efter John Lademann's mening.
- Bestyrelsen var af den opfattelse, at John Lademann i en tidligere sag om renovering af foreningens rørskakter ikke på tilstrækkelig vis havde orienteret og vejledt bestyrelsen om 1- og 5års gennemgang, således bankgarantien i sagen var blevet nedskrevet uden den nødvendige mangelsgennemgang.

I forhold til eventuel opsigelse af John Lademann kunne bestyrelsesmedlem Anders Schönau oplyse, at opsigelsen kunne gennemføres til regnskabsårets afslutning, således at Sven Westergaard Ejendomsadministration A/S tiltrådte pr. 1. januar 2014.

Administratorskiftet ville i øvrigt betyde, at bestyrelsen kunne opfylde generalforsamlingens ønske om nedsættelse af administrationsudgifterne, samtidig med at bestyrelsesarbejdet ville blive mere overskueligt. Administrationsaftalen hos Sven Westergaards Ejendomsadministration indeholdt f.eks. adgang til nogle nye elektroniske og tidsbesparende tiltag, ligesom bestyrelsen ville kunne drage fordel af den brede organisation, herunder afdelingen med ekspertise i låne- og byggesager, hos Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

I den forbindelse bemærkede Anders Schönau, at bestyrelsen naturligvis havde undersøgt markedet og indhentet 10 forskellige tilbud på ejendomsadministration, herunder et fra John Lademann, hvorefter valget var faldet på Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Herefter blev ordet givet til advokat Kim Hansen, som gav en kort præsentation af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Bestyrelsens forslag blev sat til debat, hvoraf der blandt andet kan nævnes følgende:

- Ved valg af ny administrator havde bestyrelsen også lagt vægt på, at der var mulighed for at få konkret byggesagsrådgivning hos Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S. der var tale om en særskilt ydelse, som ikke indgik i den daglige administration, således at det var adskilt fra det normale administrationshonorar. I forhold til John Lademann var bestyrelsen stadig ved at få afklaret, om byggesagsrådgivningen indgik i den daglige administration eller ej.
- Det blev fra forsamlingen bemærket, at Sven Westergaards Ejendomsadministration var medlem af Administratorforeningen og Ejendomsforeningen Danmark, således at de var bundet af de høje etiske normer for ejendomsadministration, som blev udstukket herfra.
- Såfremt forslaget om valg af administrator blev vedtaget ville Sven Westergaards Ejendomsadministration, om muligt, sørge for automatisk overgang af alle PBS-aftaler mm., således at ejerne ikke skulle foretage sig yderligere i forhold til betalingerne. Dette afhang dog af nogle rent tekniske detaljer om tilknytning af aftalerne hos foreningens nuværende administrator. Såfremt det ikke var muligt, ville Sven

Westergaards Ejendomsadministration i samarbejde med bestyrelsen naturligvis sørge for at sende en informationsskrivelse med den nødvendige vejledning om betalinger, PBS mm. ud til ejerne.

Herefter bad foreningens nuværende administrator, John Lademann, om ordet. John Lademann ville gerne kommentere på den kritik, der var fremsat af ham på generalforsamlingen, hvilket bestyrelsen og dirigenten var indforstået med.

John Lademann kunne blandt andet oplyse, at han på vegne af foreningen netop havde afsluttet en større Højesteretssag. Endvidere kunne John Lademann i det store hele oplyse, at han efter egen opfattelse havde handlet for foreningens bedste, efter bestyrelsens anvisninger, og at han havde gjort alt, hvad han kunne for at tilfredsstille bestyrelsen.

John Lademanns kommentarer gav anledning til lidt yderligere debat omkring hans arbejde som foreningens administrator.

Bestyrelsen orienterede for god ordens skyld og med henvisning til dagsordenens pkt. 4 om, at de så nødsaget til at trække sig, såfremt forslag om administratorskifte ikke fik generalforsamlingens tilslutning. Dette særligt med henvisning til, at bestyrelsen anså samarbejdet mellem administrator og bestyrelsen for vigtigt i den nærmeste fremtid – herunder på grund af foreningens store byggesag.

Herefter blev bestyrelsens forslag om valg af ny administrator sat til skriftlig afstemning.

Som stemmetællere blev Per Højte og Oluf Peter Johansen valgt.

Imod forslaget stemte medlemmer med et fordelingsstal på 5,084. For forslaget stemte medlemmer med et fordelingsstal på 35,473.

Forslaget var herefter vedtaget med stor majoritet.

Dirigenten bemærkede, at forslagets gennemførelse naturligvis skulle ske med respekt af et eventuelt opsigelsesvarsel i foreningens administrationsaftale med John Lademann.

4. Eventuelt valg af ny bestyrelse

Dette punkt udgik på dagsordenen, idet bestyrelsen som anført i indkaldelsen til generalforsamlingen alene så sig nødsaget til at trække sig, såfremt forslaget om administratorskifte ikke fik generalforsamlingens tilslutning.

Da der ikke var yderligere punkter på dagsordenen hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, den 18. september 2013

Som dirigent:



Kim Hansen

Bestyrelsen:



Katrine Seille J

