

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

Ejerforeningen Osterpark
Ejd.nr.: 2-328

Referat af ordinær generalforsamling

År 2015, den 28. april, kl. 18.00, i Restaurant Hong Cheng, Jagtvej 219, 2100 København O. afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Osterpark med følgende

Dagsorden:

1. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af regnskabet for kalenderåret til godkendelse.
2. Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af de enkelte ejeres periodevise betaling.
3. Drøftelsen af større vedligeholdelsesarbejder mv.
4. Forslag.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
6. Valg af mindst 2 suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

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

Formand, Nicolaj Bossen, bod velkommen og foreslog Michael Tarding fra Sven Westergaards Ejendomsadministration valgt som dirigent. Generalforsamlingen tilsluttede sig forslaget. Rikke Zitawi Pedersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration fungerede som referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig på alle dagsordenens punkter. Indkaldelse til generalforsamlingen var udsendt den 10. april 2015 fra administrators kontor. Der var 61 ud af foreningens 136 ejere repræsenteret med et samlet fordelingstal på 46,17/100, heraf 7 ejere med et samlet fordelingstal på 5,04/100 ved fuldmagt

På generalforsamlingen deltog også foreningens revisor, Jørgen Lund, foreningens rådgivende ingeniører Kurt Gustavsen og Michael Bülow fra Teytaud, samt Martin Bidstrup fra foreningens viceværftfirma, Stov og Co.

Vedr. dagsordenens pkt. 1 – Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af regnskabet for kalenderåret til godkendelse:

På bestyrelsens vegne aflagde formand, Nicolaj Bossen, følgende årsberetning:

Årsberetning EFO 2015 (2014)

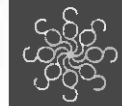
Velkommen til dette års ordinære generalforsamling.

Jeg selv og resten af bestyrelsen er glade for at så mange af jer har fundet tid til at deltage.

Det har, som i alle ved, været et travlt år for ejerforeningen, bestyrelsen og de oprettede udvalg. Opgaverne har hverken været få eller små, og alle har ydet en kæmpe indsats, og dette har i min dybeste taknemmelighed og pris for.

For kort at opsummere nogle af de sager, vi har arbejdet med i årets forløb kan nævnes bl.a.:

- *Vandskader (ekstra stormrør er blevet installeret på taget, disse er dog ikke blevet godkendt af forsikringen endnu, og vi står derfor stadig med en økonomisk risiko).*
- *Brandskader (Brandmajor ude og udfærdige en rapport).*
- *Varmeproblemer.*
- *Retssager (Bla. mod vores gamle administrator John Lademann, der ved sin afskedigelse valgte at hæve et stort beløb uden bestyrelsens godkendelse, bl.a. som betaling for hjælp i byggesagen. (Konklusionen blev, at John Lademann skulle have 200.000 kr. for sit arbejde og resten ca. 270.000 skal tilbagebetales til foreningen. Sagen er dog ikke afsluttet, da anke af afgørelsen stadig er en mulighed.)*
- *Implementering af nye udvalg, garageudlejnings-metode, og opdatering/udvikling af vores hjemmeside.*
- *Udarbejdelse af plan for restaurering af vores haveområde ("Hvor jeg skulle citere haveudvalget og sige, at det bliver et paradis")*
- *Genforhandling med Yousee omkring vores TV pakker og Telia angående vores Antenner på taget.*
- *Revidering af husorden og foreningsregler (Det vil der blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling om senere.)*



Som det sidste og mest overskyggende emne har vi jo også haft et kolossalt arbejde med byggesagen,

Jeg vil først og fremmest nævne, at afviklingen af denne sag langt fra har været tilfredsstillende for hverken byggeudvalget og/eller bestyrelsen. Vi har tilbageholdt et større beløb for diverse mangler og andre ting, som vores rådgiver vil oplyse om senere. Det skal i den forbindelse nævnes, at selvom vi har holdt afleveringsforretning, er der stadig flere beboere, der ikke har fuld råderet over deres bolig, da der stadig mangler at blive udført arbejde.

I den forbindelse vil jeg gerne takke de af jer, der har udvist forståelse og tålmodighed i forbindelse med håndteringen af byggesagen. Som oftest har vi delt jeres frustrationer.

Det har dog desværre vist sig at det ikke er alle i ejerforeningen, der har formået at udvise fornævnte grad af selvbeherskelse, og disse vil jeg gerne minde om, at bestyrelsen og byggeudvalget er frivilligt arbejde, og at personer, der indgår i disse, på intet tidspunkt har søgt at fremme andet end ejerforeningen, og de enkelte ejeres bedste.

Jeg vil derfor opfordre til, at man for fremtiden fatter sig sagligt og bortviger fra trusler mod ejerforeningen og enkeltpersoner i bestyrelsen. Om så disse måtte omhandle personlig hæftelse, sagsanlæg, eller generelt horribelt sprogbrug, som vi desværre har oplevet fra nogle ejere, og minde om at dette ikke fremmer nogen af vores interesser, og ej heller lysten til at fortsætte med at lægge så meget fritid i foreningsarbejdet, som der er blevet lagt dette år.

Med disse ord vil jeg give ordet videre til vores dirigent.

Beretning blev sat til debat, som ikke resulterede i yderligere spørgsmål eller bemærkninger.

Beretningen blev taget til efterretning.

Herefter gennemgik revisor årsregnskabet for 2014, der i forvejen var udsendt til medlemmerne.

Af side 4 fremgik, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold, og at der var tale om en revideret årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

På side 8 vistes resultatopgørelsen for perioden 1. januar – 31. december 2014.

Revisor bemærkede, at foreningens resultat var bedre end budgetteret, hvilket hovedsageligt skyldtes, at bestyrelsen havde afsat et større beløb til planlagt vedligeholdelse, hvor særligt de budgetterede udgifter til foreningens varmeanlæg (tekniske installationer - varme- og brugsvandsproblemer) ikke var afholdt. Bestyrelsen havde afsat beløb hertil igen i budgettet for 2015.

Side 9 opgjorde balancen af aktiver og passiver pr. 31. december 2014.

Revisor bemærkede, at der var taget lidt over 3,6 mio. kr. fra den regnskabsmæssige renoveringsfond til foreningens byggesag (facaderenovering), hvilket også fremgik af note 9. I den opgjorte sum af byggesagen under aktiverne skulle derfor reelt også tillægges dette beløb. Herudover havde bestyrelsen i budgettet for 2015 lagt op til, at der indskydes yderligere maks. 2 mio. af foreningens likvider til byggesagen, da byggesagen var blevet dyrere end forventet.

Revisor kunne endvidere oplyse, at foreningens tilgodehavende/mellemværende med tidligere administrator vedrørende byggesagen var nedskrevet i overensstemmelse med foreløbig afgørelse herom.

Efter tidligere aftale med administrator og bestyrelsen havde revisor tilføjet en note til det eksisterende fælleslån i Nordea vedrørende tidligere garagerenovering, således at deltagerne i fælleslånet kunne hente oplysningerne om deres andel af restgæld og renteudgifter direkte i regnskabet.

Regnskabet for 2014 blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

- En ejer spurgte, hvorfor udgifterne til vaskeriet var så høje i forhold til indtægterne. Revisor oplyste, at der i årets løb blandt andet var indkøbt en ny vaskemaskine, og det blev hertil tilføjet, at man pt. rent principielt vil beholde vaskeriet uanset om udgifterne fra tid til anden overstiger indtægterne.
- En ejer spurgte, om der i foreningens udgifter til el ikke også var indeholdt el forbrugt i forbindelse med byggesagen, som BNS reelt skulle betale. Bestyrelsen og dirigenten oplyste, at der var sat bimålere på i forbindelse med byggesagen, og at der ville blive taget hånd om BNS' andel af el-udgifterne i forbindelse med byggesagen, når det var endeligt aflæst og afklaret.

Herefter blev regnskabet for 2014 sendt til afstemning.

Regnskabet for 2014 blev enstemmigt godkendt.

Vedr. dagsordenens pkt. 2 – Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af de enkelte ejeres periodevise betaling:

Revisor gennemgik budgettet for 2015, der var baseret på en uændret opkrævning af de enkelte ejeres periodevise betaling.

Som bemærket under gennemgangen af regnskabet lagde bestyrelsen op til, at der indskydes

yderligere maks. 2 mio. af foreningens likvider til byggesagen, da byggesagen var blevet dyrere end forventet. Bestyrelsens begrundelse for dette var, at foreningen har en pæn kassebeholdning, hvorefter foreningen har mulighed for at betale fordyrelsen på byggesagen og derved fastholde størrelsen på det fælleslånet eller den enkelte ejers kontante indbetaling på det niveau, der oprindeligt var lagt op til.

Herudover kom også nogle større poster til diverse reetablering efter byggesagen og de tekniske installationer i forbindelse med varme- og brugsvandsproblemer.

På baggrund af disse større poster til henholdsvis byggesag, diverse reetablering efter byggesagen og tekniske installationer kom foreningen ud med et større driftsunderskud, der dog kunne dækkes af foreningens likvidbeholdning som også anført i budgettet.

Budgettet blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

- En ejer spurgte, hvorfor man først godkendte budgettet for 2015 i 2. kvartal af året. Det blev hertil forklaret, at det var praksis i alle ejer- og også andelsforeninger, ligesom det også fremgik af foreningens vedtægter, at den årlige generalforsamling, hvor blandt andet det kommende årsbudget godkendes, afholdes i marts eller april måned.
- En ejer spurgte, om der i budgettet var afsat yderligere beløb til afdækning af diverse sager som følge af byggesagen. Dirigenten oplyste, at der var tilbageholdt større beløb til diverse afklaring omkring mangler mm. i forbindelse med byggesagen, ligesom der også var afsat et vist beløb til advokatbistand i budgettet.

Herefter blev budgettet for 2015 sendt til afstemning.

En enstemmig generalforsamling godkendte budgettet for 2015.

Vedr. dagsordenens pkt. 3 – Droftelsen af større vedligeholdelsesarbejder:

Forud for generalforsamlingen var udsendt følgende orienteringsskrivelse fra byggeudvalget vedrørende foreningens byggesag (facaderenovering):

Til ejerne i EF Østerpark

Kobenhavn den 9. april 2015

Afslutning på byggesagen

Renoveringen af vores facader og udskiftning af vinduerne er nu ved at være færdig. Sagen har trukket ud længere end oprindeligt planlagt, men vi håber, at resultatet trods alt lever op til forventningerne.

Vi skal nu i gang med at udarbejde det endelige byggeregnskab. Som reglerne er, har entreprenoren en frist frem til starten af juni, med at fremsende de sidste regninger. Efterfølgende skal regnskabet fremsendes til Københavns Kommune, der skal godkende regnskabet. På den baggrund kan de udbetale byfornyelsestilskuddet. Kommunen har meddelt, at deres sagsbehandlingstid kan være op til 6 måneder.

Da det ikke er i vores interesse at vente – i værste fald helt frem til starten af 2016 – med at få aflost kassekrediten med det endelige fælleslån, arbejder bestyrelsen hen imod, at der vil blive optaget et fælleslån i løbet af juni måned. I vil derfor modtage et brev fra vores administrator, hvor I kan se størrelsen af jeres andel af byggesagen. På det tidspunkt skal I tage stilling til, om I vil deltage i et fælleslån i Danske Bank, eller om I vil indbetale jeres andel kontant.

Det er bestyrelsens holdning, at hvis der derefter kommer mindre reguleringer i byggeregnskabet, så betales de af foreningens driftskonto.

Byggesagen er blevet lidt dyrere end planlagt.

Som det ser ud i dag, forventer vi en overskridelse af den samlede økonomiske ramme på omkring 1,6 mio. kr. Det svarer til en fordyrelse på lidt over 5 %.

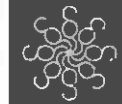
I runde tal, skyldes overskridelsen af budgettet følgende:

Selve entreprisen (dvs. udgifterne til entreprenoren inkl. alle ekstraarbejder) er blevet ca. 1,2 mio. kr. billigere end oprindeligt budgetteret.

Til gengæld er de samlede udgifter til økonomisk, juridisk og teknisk rådgivning blevet i alt omkring 2,2 mio. kr. højere end skønnet i det budget, som blev godkendt af generalforsamlingen i juni måned 2013. Desværre er der en risiko for, at denne overskridelse, især til advokatbistand, bliver endnu højere, hvis problemet med Power-board pladerne (se nedenfor) ender med en voldgiftssag.

De samlede udgifter til renter, forsikring, gebyrer til København Kommune og lignende ventes at bliver omkring 650.000 kr. højere end vi oprindeligt forventede. De højere renteudgifter skyldes den længere byggeperiode, og gebyrerne til Københavns kommune på små 300.000 kr. var ikke medregnet i det oprindelige budget.

Samtidig med et lidt dyrere byggeri, forventer vi at byfornyelsestilskuddet fra Københavns Kommune bliver ca. 300.000 kr. lavere, end det vi oprindeligt fik meddelelse om fra kommunen.



Husk i øvrigt, at jeres andel af byfornyelsestilskuddet skal tilbagebetales til kommunen, hvis I sælger lejligheden med fortjeneste inden for 20 år. I vil senere få besked om, hvor stort tilskuddet er til netop jeres lejlighed, og reglerne for eventuel tilbagebetaling.

Da byggesagen er blevet dyrere end forventet, og da foreningen samtidig har en pæn kassebeholdning, agter bestyrelsen at stille forslag om, at fordyrelsen betales af foreningen, således at størrelsen på det fælleslån vi skal optage (eller den kontante indbetaling der skal foretages) bliver fastholdt på det oprindelige niveau. Forslaget vil blive fremlagt på generalforsamlingen i slutningen af april.

Problemet med power-board pladerne.

Umiddelbart for entreprenoren var færdig med arbejderne, kom der oplysninger frem om, at nogle af de plader, der er indbygget i bygningens facader for at gøre disse vindtætte, kan medføre fugtskader. Det er en helt ny viden, der er kommet frem. Vi ved endnu ikke, om vores ejendom får problemer. Men i andre bebyggelser er der konstateret fugtproblemer, når denne type plader anvendes.

Byggeskadebogen har igangsat undersøgelser, der skal klarlægge problemet. Det forventes, at der kommer et resultat af de undersøgelser inden for et par måneder.

Vi ved heller ikke pt. om vi vil kunne få forsikringsdækning, hvis det viser sig, at der skal foretages udskifning af pladerne anvendt i vores ejendom.

For at sikre os bedst muligt, har vi engageret en dygtig advokat med speciale i byggesager. Vi har reklameret til både entreprenoren og vores tekniske rådgiver. Det er endnu for tidligt at sige noget om, hvorledes denne sag ender, men vi vil holde jer alle underrettet. Vi forventer at kunne give en nærmere redegørelse på den kommende generalforsamling.

Mvh Byggeudvalget.

Dirigenten kunne endvidere supplere med følgende orientering om byggesagen:

Status/mangler:

Efter afleveringsforretningen med BNS er der tilbageholdt et større beløb til de mangler, der er registreret i forbindelse med byggesagen. Dette tilbagehold er pt. det eneste pres, som foreningen kan lægge på BNS, idet manglende udbedring af manglerne betyder, at de ikke får deres penge.

Foreningens rådgivere holder løbende møder med BNS omkring manglerne, og det skal ikke være nogen hemmelighed, at BNS er uenige i den mangelsopgørelse, som der er foretaget.

BNS har foreløbigt fået til den 10. juni til at færdiggøre udbedring af manglerne. Erfaringen tro vil der dog formentlig igen opstå uenighed om, hvorvidt der er foretaget udbedring af samtlige mangler, og det vil i sidste ende kunne udmunde i en større sag, hvor man må sætte et andet firma til at færdiggøre udbedring af manglerne og så efterfølgende få afklaret omkring ansvar, betaling, erstatning mm. ved retten. Både foreningen og BNS har advokater på sagen, og for ejerforeningens vedkommende en advokat med speciale i entrepriseret.

Vindspærre/powerboard-pladerne:

Som anført i byggeudvalgets orienteringsskrivelse kom der umiddelbart for entreprenoren var færdig med arbejderne, oplysninger frem om, at nogle af de plader, der er indbygget i bygningens facader for at gøre disse vindtætte, måske kan medføre fugtskader. Det er en helt ny viden, der er kommet frem, og det vides stadig ikke, om det vil medføre problemer på foreningens ejendom, dog er der konstateret fugtproblemer med denne type pladerne i andre bebyggelser.

Hvis det nu eller senere viser sig, at pladerne trækker fugt ind, skal de måske udskiftes, og det vil formentlig koste mellem 5-6 mio. kr.

Entreprenoren vil formentlig ikke betale beløbet, idet de heller ikke har været vidende om problemet – det er der i bund og grund ingen der har, og der er derfor højst sandsynligt heller ikke nogen, der vil betale.

Foreningen risikerer derfor også at skulle ud i en langstrakt sag omkring dette, hvor bestyrelsen dog som nævnt for nuværende har engageret sig med en advokat med speciale i entrepriseret, som vil rådgive bestyrelsen om, hvordan foreningen forholder sig bedst i sagen.

Fælleslån/kontant indbetaling:

Der udsendes snarest breve til de enkelte ejere med de nødvendige oplysninger til brug for indbetaling af lejlighedens andel af byggesagen, hvor fristen for indbetaling er den 18. maj 2015. Såfremt man ikke foretager sig noget, vil man automatisk deltage i fælleslån.

Omkring hæftelse for fælleslånet, har Danske Bank stillet følgende vilkår:

”Personlig og pro rata hæftelse.

Foreningen hæfter med sin formue som debitor på lånene. Herefter hæfter de medlemmer, som har andel i lånene, personligt og pro rata, efter fordelingstal.

De medlemmer, som ikke deltager i lånene, eller efterfølgende har indfriet deres andel af lånene, hæfter ikke personligt og pro rata.

Hvis der efter indfrielsen af den personlige pro rata hæftelse, fortsat er en restgæld på

lånene, så vil alle foreningens medlemmer hæfte herfor, som medlem af ejerforeningen, da ejerforeningen er debitor på lånene.”

Der var løbende ved orienteringspunkterne længere drøftelser, spørgsmål og tilkendegivelser i salen, hvor der samlet kan nævnes følgende:

- En ejer spurgte, hvor mange der egentlig var blevet genhuset som følge af manglerne i deres lejlighed. Der var alene tale om to genhusninger i alt. Samme ejer anmodede om, at der fremadrettet blev givet tydeligere information til de enkelte ejerlejlighedsejere om forventet tidsfaktor for de enkelte mangelsudbedringer, herunder også ift. dem, der var genhuset.
- En ejer spurgte, hvad man rent praktisk har tænkt sig at gøre herfra i relation til de tilbageværende mangler. Foreningens vicevært oplyste, at der netop havde været møde med BNS, hvor de afviser de resterende mangler, hvorfor man nu var ved at indhente fotodokumentation til dokumentation og til brug for nyt møde med BNS omkring manglerne.
- Der blev fra nogle ejere fremsat kritik af parterne i byggesagen, herunder foreningens administrator og rådgivere for ikke at have gjort mere i sagen. Der var generelt meget debat frem og tilbage omkring ansvaret i byggesagen for henholdsvis bestyrelsen, administrator, rådgivere mm. Hertil blev det dog fra flere ejeres også bemærket, at det var vigtigt at foreningens medlemmer også havde tillid til bestyrelsen, som havde knoklet for projektet, ligesom der også var ejere, der kunne fortælle, at de ikke delte de samme negative holdninger til og erfaringer i projektet. (For overskuelighedens skyld er hovedpunkterne i debatten omkring kritik, ansvar og opfordringer til arbejdet med byggesagen angivet samlet nedenfor):
 - Der blev blandt andet stillet spørgsmålstejn ved, at byggesagen både er blevet dyrere og tager længere tid, hvor det sædvanlige jo er, at entreprenoren ifalder dagboder for forsinkelsen. Dirigenten forklarede hertil, at der havde været tale om en meget lang proces, hvor man gennem mange forhandlinger med entreprenoren endte ud i, at det for at undgå yderligere fordyrende omkostninger og/eller retssager var det mest optimale for foreningen at frafalde deres krav om dagboder, idet det blandt andet også forholdt sig sådan, at BNS havde gjort en masse krav gældende mod foreningen.
 - Der blev også stillet spørgsmålstejn ved, hvorfor foreningens rådgivere ikke tidligere havde påpeget de mange fejl ved kontraktmaterialet mm. i byggesagen, hvorfor bestyrelsen ikke havde indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling omkring det eller lignende. Det blev hertil gjort gældende, at dem, der skulle have taget ansvar ikke havde gjort det.
 - Der blev spurgt til, hvad foreningen ville gøre i forhold til deres rådgivere. Dirigenten svarede, at der ikke pt. var fundet grundlag for at sige, at Teytad ikke havde opfyldt deres forpligtelser i sagen, men at bestyrelsen ville tage det op med foreningen advokat i sagen. Teytad bemærkede ved spørgsmål til dem omkring manglende overholdelse af deres forpligtelser, at de enkelte ejere ikke

- var bekendt med de nærmere kontraktsforhold i sagen, hvorfor der ikke var grund til at diskutere dem i detaljer på generalforsamlingen.
- Der blev spurgt til, om foreningens administrator følger med i regnskabsudviklingen på byggesagen. Dirigenten svarede bekræftende herpå, og bemærkede i den forbindelse også, at ejerforeningens garanti var de 15 % af entreprisesummen, der fortsat var tilbageholdt.
 - Flere ejerlejlighedsejere opfordrede ejerforeningen til at indkalde til et særskilt mode omkring byggesagens afslutning, hvortil det dog også blev bemærket, at det var vigtigt, at det var den generalforsamlingsvalgte bestyrelse samt byggeudvalget og ikke de enkelte ejere, der skulle diskutere de nærmere kontraktsforhold i sagen.
 - Bestyrelsen blev tillige opfordret til at overveje at nedsætte et særskilt udvalg til hjælp til håndtering af manglerne i de enkelte lejligheder i byggesagen, også til aflastning af både bestyrelse, byggeudvalg og foreningens vicevært. Det ville bestyrelsen tage nærmere op på bestyrelsesmode.
- En ejer spurgte ind til de enkelte ejeres andel af byfornyelsesstotten. Dirigenten forklarede, at der ved kommunens godkendelse af byggeregnskab vil blive tinglyst en deklaration om tilbagebetaling af stotten ved salg forventeligt gældende op til 20 år efter arbejdernes gennemførelse. Det betyder, at såfremt en lejlighed sælges til en pris, der overstiger den fastsatte værdi i deklarationen, kan Københavns kommune kræve tilbagebetaling af lejlighedens andel af byfornyelsesstotten. En ejer ville hertil gerne vide, om man eventuelt ville kunne komme ud over dette ved at sælge lejligheden som forældre køb 15 % under prisen. Det kunne dirigenten eller foreningens administrator ikke på stående fod redegøre for, hvorfor de ville undersøge det nærmere og skrive det ind i referatet. *Det kan efterfølgende oplyses, at det for nuværende stadig vil afhænge af den konkrete formulering i den deklaration, som endnu ikke er tinglyst eller oplyst fra kommunens side. Administrationen kan som udgangspunkt heller ikke påtage sig rådgive den enkelte ejer i spørgsmål omkring eventuelle muligheder eller konstruktioner for at undgå tilbagebetaling af stotten ved salg, hvor der i stedet må henvises til egen advokat eller revisor.*

Vedr. dagsordenens pkt. 4 – Forslag:

Bestyrelsen stillede følgende forslag om bestyrelsens bemyndigelse til at udlevere dokumenter, kontrakter og andet foreningsmateriale til foreningens medlemmer:

Bestyrelsen har efter konkret forespørgsel fra et medlem ret til at udlevere eller give medlemmet adgang til dokumenter, kontrakter og andet foreningsmateriale, såfremt bestyrelsen ved den aktuelle forespørgsel vurderer det relevant, og hvis det pågældende materiale ikke indeholder personfølsomme oplysninger eller lignende, der ikke egner sig til offentliggørelse.

Medlemmet, der ønsker indsigt, skal afholde samtlige omkostninger til udlevering eller adgang til materialet, herunder omkostninger til administrator for kopiering, tidsforbrug og

lignende.

Forslaget blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

- En ejer spurgte, hvordan bestyrelsens forslag afveg fra den nuværende praksis i foreningen. Indtil videre havde bestyrelsen som udgangspunkt afvist udlevering af dokumenter, kontrakter og lignende foreningsmateriale ved enkelte forespørgsler i forbindelse med byggesagen. Der var dog tale om særlige omstændigheder. Bestyrelsens indstilling var endvidere baseret på den tidligere generalforsamlingsbeslutning af 17. april 2012, hvor et forslag med følgende formulering blev forkastet: *"De gældende skriftlige kontrakter eller aftaler, som bestyrelsen på vegne af ejerforeningen har oprettet med ovenstående eller andre eksterne samarbejdspartnere, skal til en hver tid gores tilgængelig for ejerforeningens medlemmer.* Bestyrelsen understregede i den forbindelse, at de ikke havde til hensigt at holde noget skjult eller tilbage fra ejerne, og derfor havde de for god ordens skyld også valgt at stille det pågældende forslag.
- Ejer Ina Thorndal oplyste, at praksis ud fra hendes erfaring som tidligere Boligretsdommer var således, at hvis man som ejer godtgjorde, at man havde en konkret interesse i et eller flere dokumenter mm., havde bestyrelsen pligt til at udlevere det pågældende materiale. På baggrund heraf foreslog hun også, at formuleringen af forslaget blev ændret i overensstemmelse hermed, herunder således at det var ejeren, der skulle godtgøre, at vedkommende havde en konkret interesse i det pågældende materiale:

Med generalforsamlingens samtykke blev ordlyden af bestyrelsens forslag herefter ændret til følgende:

Bestyrelsen må efter forespørgsel fra et medlem udlevere eller give medlemmet adgang til dokumenter, kontrakter og andet foreningsmateriale, såfremt det pågældende medlem godtgør, at vedkommende har en konkret interesse i at få adgang til at eller udleveret materialet, og hvis det pågældende materiale ikke indeholder personfølsomme oplysninger eller lignende, der ikke egner sig til offentliggørelse.

Medlemmet, der ønsker indsigt, skal afholde samtlige omkostninger til udlevering eller adgang til materialet, herunder omkostninger til administrator for kopiering, tidsforbrug og lignende.

Med denne ændring i ordlyden, blev forslaget sendt til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Vedr. dagsordenens pkt. 5 og 6 – Valg af bestyrelsesmedlemmer og mindst 2 suppleanter:

Bestyrelsesmedlemmer Bo Sorensen, Elisabeth Francis og Rikke Malling Nielsen var på valg.

Bo Sorensen modtog genvalg og blev genvalgt med akklamation.

Elisabeth Francis og Rikke Malling Nielsen modtog ikke genvalg til bestyrelsen.

Med akklamation og uden modkandidater blev i stedet valgt Birgitte Dam og Karsten Nygaard til de to ledige bestyrelsesposter.

Som suppleanter blev Rasmus Anker Kristiansen og Ina Thorndal valgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Nicolaj Damm Bossen	Formand	På valg i 2016
Magnus Just Hansen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2016
Bo Sorensen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2017
Birgitte Dam	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2017
Karsten Nygaard	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2017
Rasmus Anker Kristiansen	Suppleant	På valg i 2016
Ina Thorndal	Suppleant	På valg i 2016

Vedr. dagsordenens pkt. 7 – Valg af revisor:

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev genvalgt uden modkandidater.

Vedr. dagsordenens pkt. 8 – Eventuelt:

Af punkter der blev drøftet under eventuelt kan nævnes følgende:

- Fra haveudvalget ved Rikke Malling Nielsen blev der ved forespørgsel orienteret om, at udvalget netop havde fået tilsendt et skitseprojekt samt lidt nærmere omkring økonomien for reetablering og udvikling af havearealerne efter byggesagen. Reetablering af havearealerne efter byggesagen afventede dog også afklaring af diverse tvister med BNS, ligesom det var et dårligt tidspunkt at begynde plantning mm. pt. Grundet økonomien havde bestyrelsen og haveudvalget i øvrigt valgt at køre reetableringen over to etaper, hvor man ville starte med det mest nødvendige. Skitserne ville blive lagt på foreningens hjemmeside, så foreningens beboere kunne kigge nærmere på dem. Der blev opfordret til, at man ved reetablering af arealerne



forsøger at indarbejde bedre handicapforhold, hvilket bestyrelsen og haveudvalget tog til efterretning.

- Glasværnene på foreningens tag ville blive genmonteret hurtigst muligt. De var bestilt til levering omkring uge 21/22.
- Foreningens opgange var en smule medtagede, særligt efter den store byggesag. Bestyrelsen havde haft dette oppe at vende, og det ville de kigge nærmere på, herunder i forhold til at afsætte midler hertil i fremtiden.
- Der blev appelleret til, at der ikke stilles cykler ved garager og p-pladser.
- I forhold til kommende revidering af foreningens vedtægter var det ikke umiddelbart muligt at begrænse foreningens vedtægter omkring udlejning. Der ville blive indkaldt til en særskilt ekstraordinær generalforsamling omkring vedtægtsrevideringen.
- Bestyrelsen noterede sig, at der var ønske om oftere rengøring på reposer og i elevatorer.
- Der var ønske om at tremmedøren i kælderen blev lukket til. Det ville byggeudvalget tage nærmere stilling til.
- Et stigende antal ejere var begyndt at spørge til kælderrum tilhørende deres lejlighed. Der var ikke en oversigt over kælderrummene, men udgangspunktet er, at der hører et kælderrum nummereret med ejerlejlighedsnummeret til hver lejlighed. Man har dog måttet konstatere, at det ikke altid er tilfældet, og at der er flere lejligheder hvor det tilhørende rum er aflåst af andre. Foreningens vicevært ville i samarbejde med administrationen forsøge at kontakte alle ejere for oplysning om kælderrum tilknyttet deres lejlighed til brug for udarbejdelse af en oversigt over rummene. I den forbindelse gjorde foreningens administrator dog opmærksom på, de eller bestyrelsen ikke kan skaffe sig adgang til/klippe låsen på rum, hvor der ikke melder sig en ejer/bruger. Dette skal som udgangspunkt ske med fogedrettens hjælp, hvilket kræver, at der vedtages et konkret forslag om procedure for gennemgang af rummene på generalforsamling, hvor alle ejere har pligt til at gøre sig bekendt med indholdet af såvel indkaldelse samt referat fra generalforsamlingen. Bestyrelsen og administrator ville tage dette op på bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen.

Da der herefter ikke var yderligere til eventuelt hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, den 28. april 2015

Som dirigent:

Formand: