

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

Ejerforeningen Østerpark  
Ejd.nr.: 2-328

## Referat af ekstraordinær generalforsamling

År 2020, tirsdag den 1. december, kl. 18.00, i Restaurant Hong Cheng, Jagtvej 219, 2100 København Ø, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Østerpark med følgende

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Oplæg vedr. nyt dørtelefonlæg
3. Forslag
  - a) Bemyndigelse til at indgå forlig med Euler Hermes Danmark og BNS' konkursbo
  - b) Bemyndigelse til igangsætning af facaderenovering

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

### Vedr. dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent og referent

Formand, Kasper Theodor Sørensen, bød velkommen og startede med at præsentere den nye bestyrelse. Derefter foreslog formanden Michael Tarding fra Sven Westergaards Ejendomsadministration som dirigent og Laura Knabe Lunn som referent, ligeledes fra Sven Westergaards Ejendomsadministration. Generalforsamlingen tilsluttede sig forslaget.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes §§ 3 og 5. Der var 43 ud af foreningens 136 ejere repræsenteret, heraf 7 ved fuldmagt. De 43 ejere udgjorde et samlet fordelingstal på 32,581 ud af 100.

På generalforsamlingen deltog desuden Brian de Blanck fra Mejlshede Låse A/S, Martin Bidstrup fra foreningens viceværftfirma, Støv og Co, samt Rasmus Stecher fra AI Arkitekter & Ingeniører.

### **Vedr. dagsordenens pkt. 2 – nyt dørtelefonanlæg**

Brian de Blanck fra Mejlshede Låse A/S præsenterede det dørtelefonanlæg, som bestyrelsen havde indhentet tilbud på. Der var tale om et GSM-system, som kunne anvendes via ejernes private mobiltelefoner. Med anlægget vil der blive sat en stor tavle op ved indgangene, hvoraf alles navne ville fremgå. Det blev oplyst, at systemet ville koste 83.000 kr. inkl. moms for tre opgange. Derudover havde Mejlshede Låse A/S foreslået en ny brikkløsning, idet foreningens nuværende brikssystem var ved at være forældet. Det nye brikssystem var ikke inkluderet i prisen for GSM-systemet.

En ejer spurgte, om man i stedet for at have et brikssystem, kunne lave et kodesystem, hvor man skulle indtaste en kode for at få adgang. Hertil svarede Brian de Blanck, at det kunne man godt, men at han, som gik meget op i sikkerhed, aldrig ville anbefale et kodesystem, idet han ikke fandt det tilstrækkeligt sikkert, idet en kode kan oplyses til mange forskellige personer.

En ejer spurgte, om det var muligt at få en dørtelefon i lejlighederne, i stedet for at have sin mobiltelefon. Hertil svarede Brian de Blanck, at dette ikke var muligt med det tilbud, som der var afgivet til foreningen.

En lejer fortalte, at han havde undersøgt markedet på området og havde forhørt sig med hensyn til priser. I den forbindelse havde lejereren fundet frem til firmaet Welcome Bob, som havde en billigere løsning, end den af Mejlshede Låse A/S foreslåede løsning, og stadig med et GSM-system. Derudover fandt lejereren det unødvendigt at udskifte foreningens brikssystem.

Overordnet gav generalforsamlingen udtryk for, at de synes bestyrelsen skulle indhente flere tilbud på dørtelefonanlægget, før bestyrelsen traf en endelig beslutning og igangsatte udskiftningen.

Bestyrelsen takkede for generalforsamlingens input og forklarede, at der langt fra var truffet beslutning om anlæg endnu, men at bestyrelsen ville tage emnet op igen på de kommende bestyrelsesmøder.

### **Vedr. dagsordenens pkt. 3 forslag a – bemyndigelse til at indgå forlig med Euler Hermes Danmark og BNS' konkursbo**

Dirigenten forklarede kort forliget, som også var udsendt i dets fulde ordlyd til ejerne.

En ejer bad bestyrelsesmedlem, Ina Thorndahl, om at kommentere på forliget, herunder hvorvidt hun fandt forliget indholdsmæssigt korrekt formuleret, idet Ina Thorndahl ved sidste generalforsamling havde stillet en del spørgsmål til forliget og ønskede det fremlagt for foreningens ejere. Ina Thorndahl forklarede, at hun fandt forliget i overensstemmelse med, hvordan man juridisk formulerer og indgår sådanne forlig.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, som blevet **vedtaget med overvældende flertal**.

### **Vedr. dagsordenens pkt. 3 forslag b – bemyndigelse til igangsætning af facaderenovering**

Forslaget havde følgende ordlyd:

*”Bestyrelsen for ejerforeningen ønsker bemyndigelse til at indgå aftale med entreprenør(er) om at gennemføre samtlige renoveringsarbejder i forbindelse med facaden og de fejl og mangler, der er nævnt i BvBs 5-års eftersynsrapport.*

*Ligeledes ønsker bestyrelsen bemyndigelse til at indgå aftale med rådgivere om bl.a. teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning til gennemførelse af renoveringsarbejderne.*

*Arbejderne har en samlet budgetramme på kr. 22.119.938 jf. vedlagte oversigt over anskaffelsestotal og finansieringsplan udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.*

*Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at finansiere udgiften via foreningens opsparet midler, optagelse af byggelån og fælleslån.*

*Facaderenoveringen vil medføre omkostninger for de enkelte ejere, jf. vedlagt fordelingsoversigt udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.”*

Laura Knabe Lunn, idet følgende kaldet referenten, præsenterede sig selv som juridisk og økonomisk rådgiver i byggesager, og fortalte i den forbindelse, at hun havde bistået bestyrelsen med at udforme forslaget og det endelige budget. Endvidere kom referenten kort ind på foreningens sidste generalforsamling den 4. november 2020, hvor flere ejere havde efterspurgt mere materiale i byggesagen, som dannede grundlag for forslaget og dets økonomi. Referenten oplyste derfor, at alle ejere med indkaldelsen havde fået tilsendt diverse undersøgelsesdokumenter fra AI Arkitekter og Ingeniører, samt e-mail fra Københavns Kommune med varsel om at facaden skulle udbedres. Derudover var 5-års rapporten fra BvB lagt på foreningens hjemmeside.

Herefter gav referenten ordet videre til Rasmus Stecher fra AI Arkitekter & Ingeniører, som kort præsenterede sig selv og gennemgik det af AI Arkitekter og Ingeniører udarbejdede materiale. Rasmus Stecher nævnte bl.a. at der udover problemet med ejendommens opfugtede MgO plader på facaden, også fremgik en del andre mindre mangler på ejendommen, som var nævnt i BvBs 5-års eftersyn. Disse mangler var ikke alle eftergået i detaljen og nogle af de nævnte mangler, havde foreningen allerede fået udbedret. Rasmus Stecher havde alligevel valgt at tage alle mangler med i det af ham udarbejdede budget på arbejderne, således at foreningen var på den sikre side. Derudover fremhævede Rasmus Stecher, at det af ham udarbejdede budget, blot var et overslagsbudget baseret på erfaring og priser på markedet, og at man derfor ikke

kendte den endelige entreprisenum endnu, før entreprisen vil blive sat i udbud og flere entreprenører byder i konkurrence på entreprisen.

En ejer spurgte til den forventede tidsplan og hvornår på året, det var bedst at udføre arbejderne. Rasmus Stecher svarede at han forventede udførelsesperioden vil vare i ca. 9-10 måneder, og at man helst skulle undgå at udføre arbejderne i vinterperioden. Henset til, at der allerede er faldet facadeplader ned og at man ikke forventer at levetiden på skruer og beslag vare længe grundet fugten, er det formentlig kun et spørgsmål om tid, før flere facadeplader falder ned. Bestyrelsen oplyste derfor, at de derfor gerne ville i gang med projektet hurtigst muligt.

En ejer spurgte bestyrelsen om der var indhentet tilbud fra andre rådgivere end AI Arkitekter & Ingeniører. Hertil svarede bestyrelsen at det var der ikke, og baggrunden for, at bestyrelsen havde valgt AI Arkitekter & Ingeniører, skyldtes, at bestyrelsesmedlem Karsten Nygaard havde kendskab og god erfaring med firmaet i forbindelse med hans arbejde.

En anden ejer ytrede, at hun havde haft rigtig dårlig erfaring med AI Arkitekter og Ingeniører fra hendes tidligere andelsboligforening, hvorfor hun opfordrede bestyrelsen til at indhente tilbud fra andre rådgivere.

En ejer fortalte, at såfremt bestyrelsen betvivlede AI Arkitekter & Ingeniører, ville han opfordre bestyrelsen til at indhente en soliditetsoplysning om firmaet fra deres bank, idet sådan en oplysning typisk indikerede, hvor godt et firma der var tale om.

En anden ejer stillede sig tvivlende overfor det arbejde, som AI Arkitekter & Ingeniører havde beskrevet, skulle laves på ejendommen, og spurgte i den forbindelse, om der var taget prøver af facaden og om der fandtes billeder heraf. Hertil svarede Rasmus Stecher, at han i forsommeren havde taget prøve af facaden. Hertil supplerede viceværten med, at BvB ligeledes havde taget prøver ved både deres 1-års eftersyn og 5-års eftersyn, og her var der også taget prøver af gavlen. Ligeledes fandtes der billeder heraf i BvBs rapporter.

I den forbindelse kunne en lejer berette, at han kunne høre en gavlplade klapse inde i sin lejlighed, når det blæste udenfor, hvilket ikke var særlig betryggende og var udtryk for, at det var korrekt, at facadepladerne er i gang med at løsne sig.

Overordnet var der flere ejere, som ytrede, at såfremt bestyrelsen følte sig trygge ved AI Arkitekter & Ingeniører og havde foretaget deres baggrundsundersøgelser af firmaet, skulle bestyrelsen gå videre med firmaet. En mindre del af generalforsamlingen ytrede, at bestyrelsen skulle indhente yderligere 2-3 tilbud på teknisk rådgivning.

Da der ikke var flere spørgsmål til det tekniske, gennemgik referenten det samlede budget. Hertil spurgte en ejer, hvordan hæftelsen ville være for ejerne på det fælleslån, som ville blive optaget til finansiering af projektet. Hertil svarede referenten, at udgangspunktet er, at ejere hæfter personligt pro rata og subsidiært i forhold til fordelingstal. Men at ejerne skulle være opmærksomme på, at lånegiver kan stille andre betingelser for hæftelsen, og referenten og

bestyrelsen naturligvis vil forsøge at forhandle de bedst mulige betingelser for hæftelsen hjem ved den valgte lånegiver (bank).

En ejer spurgte herefter, hvordan kommunikationen vil foregå under byggesagen. Bestyrelsen opfordrede til, at der blev nedsat et byggeudvalg af både bestyrelsesmedlemmer og ejere. Endvidere var der en ejer, som opfordrede til, at der kunne udsendes en månedlig skrivelse vedr. byggenyt til foreningens ejere.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer, gennemgik dirigenten ordlyden af forslaget og satte herefter forslaget til afstemning.

For forslaget stemte i alt 38 med et fordelingstal på 28,966 og 4 stemte imod forslaget med et fordelingstal på 2,892. **Forslaget var hermed vedtaget.**

Da der ikke var mere på dagsordenen, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.00 og takkede for god ro og orden.

København, december 2020

**Nærværende referat er i overensstemmelse med vedtægternes § 7, stk. 2 underskrevet med NemID af dirigenten og formanden for bestyrelsen.**

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Kasper Theodor Sørensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Østerpark

Serienummer: PID:9208-2002-2-516299468127

IP: 83.136.xxx.xxx

2020-12-16 08:16:10Z

NEM ID 

## Michael Tarding

### Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: CVR:82839119-RID:34713011

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-12-16 10:37:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BQFD4-K4U3P-X1EOC-OSXYS-LEUPB-XC85V

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>