

År 2012, den 6. september kl. 17.30 afholdtes i Restaurant Hong Cheng, Jagtvej 219, 2100 København Ø, ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Østerpark.

Der var til generalforsamlingen mødt repræsentanter for 63 lejligheder (heraf 16 ved fuldmagt) med følgende fordelingstal:

60 lejl. á 0,007230	=	0,433800
3 lejl. á 0,014690	=	0,044070
0 lejl. á 0,014934	=	0,000000
<u>0 lejl. á 0,004163</u>	=	<u>0,000000</u>
63 lejl.		0,047787

Som indbudt mødte entrepiseleder Kurt Gustavsen fra TEYTAUD, Rådg. Ingeniører A/S.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Orientering om vindues- og facadesagen og vedtagelse af udvidelse af budget med kr. 3 mio. til i alt kr. 18 mio.

#### **Ad 1. Dirigent.**

Formanden, Gert Rasmussen, bød velkommen og foreslog administrator, advokat John Lademann, som dirigent. John Lademann valgtes og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Et medlem mente, at forslaget under dagsordens punkt 2 skulle vedtages med kvalificeret majoritet jvf. vedtægternes § 3. Dirigenten fastholdt at arbejdet, som nødvendigt vedligeholdelsesarbejde, kunne vedtages med almindelig majoritet.

#### **Ad 2. Orientering om vindues- og facadesagen og vedtagelse af udvidelse af budget med kr. 3 mio. til i alt kr. 18 mio.**

Administrator forelagde det rundsendte forslag som var sålydende:

"Medens der blev afventet godkendelse fra Københavns kommune på det projekt til vindues- og facaderenovering, som tidligere var vedtaget til en pris på ca. kr. 15 mio., og som omfattede vinduespartier helt ude i facaden for alle lejligheder, inkl. køkkenvinduer i gavle og inklusive penthouseterrasser, fik foreningens rådgiver henvendelse fra kommunens afdeling for byfornyelse, der foreslog at man udvidede projektet med isolering af gavle, etablering af nye luftsluser samt udskiftede vinduer "inde" på altaner samt altandøre. Hvis man udvidede projektet, ville der med meget stor sandsynlighed kunne opnås byfornyelsestilskud på 25% til det samlede projekt. Tallene fremgår af det vedlagte notat om byggesagsøkonomi. Som det fremgår kostede projektet før udvidelse ca. kr. 14,5 mio. og udvidelsen af projektet næsten kr. 9,5 mio. Tilskuddet kan blive ca. kr. 6 mio. og nettoudgiften kan skønnes til ca. kr. 18 mio.

For lejligheder med fordelingstal 0,007230 var udgiften (andelen af kr. 15 mio.) oprindeligt ca. kr. 108.450. Andelen af en udgift på kr. 18 mio. er ca. kr. 130.140. En forøgelse på ca. kr. 21.690.

Det er bestyrelsens forslag, at medlemmernes indbetaling/låneoptagelse begrænses til de anførte kr. 108.450, medens budgetudvidelsen, kr. 21.690 tages fra foreningens formue."

Administrator oplyste, at arbejder først ville kunne starte i 2013. Det var endnu uvist, om det kunne starte før sommeren.

På forespørgsel om hvorledes situationen ville være hvis der ikke blev opnået byfornyelsesmidler, oplyste administrator, at man i givet tilfælde ikke kunne udføre det udvidede projekt, idet en væsentlig forudsætning for dette netop var modtagelse af byfornyelsesmidler. Administrator oplyste, at man i givet fald kunne opstarte det oprindelige projekt. Reglerne for modtagelse af byfornyelsesmidler er i øvrigt således, at man ikke må gå i gang med udførelse af selve projektet før der er givet endeligt tilsagn om tilskud. Da tilskuddet er beregnet<sup>3</sup> som en del af det totale projekt, kan der heller ikke startes på det allerede vedtagne.

Administrator oplyste, at det udvidede projekt i byggeperioden ville blive finansieret via ejerforeningens egne midler og en opnået byggekredit. Medlemmernes indbetaling (eller deltagelse i fælleslån) måtte forventes at blive sent i året 2013.

Et medlem spurgte, om der kunne gøres noget for at forhindre store renteudgifter på et byggelån. Administrator oplyste, at man i princippet kunne bede medlemmerne om tidligere indbetalinger, men at dette ville give andre problemer, hvis det samtidig krævedes at de, der f.eks. skulle deltage i fælleslån, ikke skulle have fordel af andres tidligere indbetaling.

På spørgsmål oplyste Kurt Gustavsen at der i projektet var medtaget nye facader og vinduer samt ny terrassebelægning ved penthouselejlighederne. Der bliver lavet fald mod terrassernes forkanter, således at vand, ved f.eks. skybrud, ikke løber ind i ejendommen.

Et medlem opfordrede bestyrelsen til at udlevere en rapport fra ingeniørfirmaet HaCaFrø til Teytaud, idet denne rapport beskrev problemer omkring vandindtrængning i stueetager i forbindelse med skybrud. Medlemmet opfordrede ligeledes til at man tog Københavns Kommunes skybrudsplan med i overvejelserne. Således kunne det være godt, hvis man i gavlisoleringsdelen af projektet fik monteret bedre afløb fra tagterrasserne.

På spørgsmål oplyste administrator at deltagere i fælleslånet ville have en hæftelse der svarede til størrelsen af eget lån med tillæg af 25 %. Administrator ville bede banken fremsende informationer om lånevilkår m.v. som kunne udsendes til alle medlemmer.

På spørgsmål oplyste Kurt Gustavsen at man endnu ikke 100 % vidste hvorledes de nye gavle kom til at se ud. Der ville blive arbejdet med en beklædning af plader med f.eks. ilagte sten, idet der skulle være isolering bagved. Det oplystes, at kommunen i princippet var tilfreds med de farver som bygningen pt. havde.

Et medlem spurgte, hvad der skulle gøres hvis budgettet måtte vise sig ikke at holde. Formanden oplyste, at der var bevilliget et beløb, og såfremt projektet måtte vise sig ikke at kunne udføres for dette beløb, måtte medlemmerne igen tage stilling. Bestyrelsen var ikke bemyndiget til væsentligt at overskride et vedtaget budget.

Kurt Gustavsen oplyste, at der i det budget der var uddelt med indkaldelsen var indeholdt beløb til uforudset, idet noget sådant altid ville forekomme.

På spørgsmål fra et medlem oplyste Kurt Gustavsen at man i princippet kunne nå at få indarbejdet løsninger for separering af regnvand i projektet.

Et medlem med indsigt i større byggeopgaver oplyste at projektet, således som det forelå beskrevet, fremstod meget propert.

Kurt Gustavsen og administrator oplyste, at der var mulighed for at få tilskud via Københavns Energi, udover byfornyelsesmidler, på ca. kr. 35-70.000.

Kurt Gustavsen oplyste, at man kunne se på muligheder for at forhindre skybrudsskader indenfor projektet.

Kurt Gustavsen oplyste, at man ville se på mulighederne for at forbedre isoleringen under de "indvendige" altanvinduer, men at forholdene ved disse vinduer ikke var helt de samme som for vinduerne i facaden.

Kurt Gustavsen oplyste, at den projektering der hidtil var udført, var godkendt i Brandteknisk Institut.

På spørgsmål om hvor lang tid arbejdet ville tage i hver lejlighed, oplyste Kurt Gustavsen at man i forbindelse med opstart at projektet ville sørge for meget klar information om de praktiske forhold. I princippet skulle facaderne skiftes på én dag.

Kurt Gustavsen oplyste, at det var beregnet, at der kunne blive ca. kr. 900 pr. år pr. lejlighed i besparelse på varmeudgifterne efter projektets gennemførelse.

Da alle spørgsmål var besvaret kunne dirigenten, med forsamlingens enstemmige samtykke ved håndsoprækning, konstatere at 3 medlemmer stemte imod forslaget, ingen undlod at stemme, mens alle øvrige stemte for. Dette gav følgende afstemningsresultat:

For forslaget

57 lejl. á 0,007230 = 0,412110

3 lejl. á 0,014690 = 0,044070

60 lejl. 0,456180

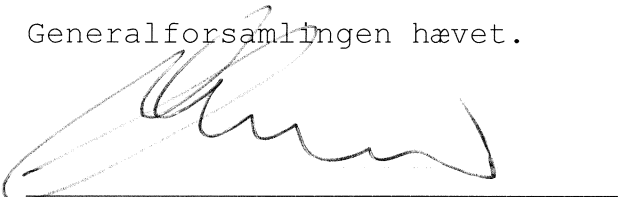
Imod forslaget

3 lejl. á 0,007230 = 0,021690

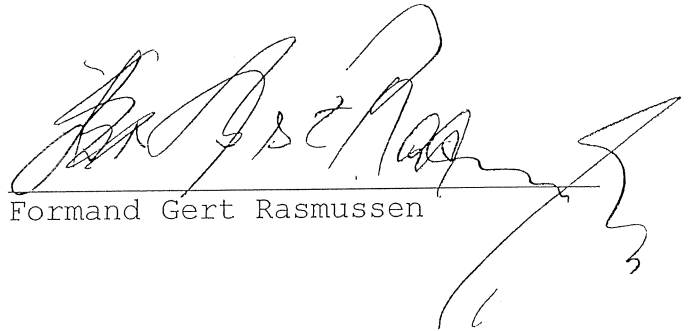
Dirigenten konstaterede at forslaget var vedtaget.

Dagsordenen var udtømt og dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen hævet.



Dirigent, John Lademann



Formand Gert Rasmussen