

JOHN LADEMANN
ADVOKAT (H)

År 2013, den 16. april kl. 18.00 afholdtes i Restaurant Hong Cheng, Jagtvej 219, 2100 København Ø, ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Østerpark.

Der var ved generalforsamlingen mødt repræsentanter for 61 lejligheder (heraf 14 ved fuldmagt) med følgende fordelingstal:

59 lejl. á 0,007230	=	0,485570
<u>2 lejl. á 0,014690</u>	=	<u>0,029380</u>
61 lejl.		0,514950

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning.
3. Fremlæggelse til godkendelse af regnskab.
4. Fremlæggelse til godkendelse af budget.
5. Begæring af 21.01.2013 fra ejl. 49 om visse udgiftsposter.
6. Vedtægtsændringsforslag om udbedring af visse skader.
7. Forslag fra bestyrelsen om ny fuldmagt til køb af garagebygningen.
8. Forslag fra Niels Krogh Andersen om ny rådgiver til renoveringsprojektet.
9. Valg til bestyrelsen.
10. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
Nuværende: Ingen.
11. Valg af revisor. Nuværende: BDO Statsaut. rev.aktieselskab.
12. Eventuelt.

Ad 1. Dirigent.

Formanden, Gert Rasmussen, bød velkommen og foreslog Birger Hermansson som dirigent. Birger Hermansson valgtes og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Et medlem mente ikke, at man kunne stole på at administrator skrev et korrekt referat, hvorfor dirigenten blev anmodet om at referere generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at såvel han som formanden skulle godkende referatet, hvorfor der ikke var risiko for et forkert referat.

Ad 2. Årsberetning.

Formanden aflagde den vedhæftede årsberetning.

Kurt Gustavsen fra ingeniørfirma Teytaud orienterede om vindues- og facadeprojektet som nu var udvidet med også de "indvendige" partier ved alle altaner samt gavlene. Det oplystes, at ingeniørfirmaet nu var i gang med projekteringen, helt ned i detaljer. Licitationen blev tilstræbt afholdt i uge 24 eller 25/2013. Senere i processen ville der blive afholdt informationsmøder om hele projektet.

JOHN LADEMANN
ADVOKAT (H)

På spørgsmål oplyste Kurt Gustavsen at brandsluserne ved reposerne ville blive holdt åbne, idet det var et brandkrav at røgen skulle kunne slippe ud disse steder.

På spørgsmål om hvorfor kommunen havde stillet krav om en udvidelse af projektet oplyste Kurt Gustavsen, at dette var for at kunne yde byfornyelsestilskud.

På spørgsmål om hvorfor kommunens krav om regnvandsseparering var frafaldet oplyste Kurt Gustavsen at der aldrig havde været søgt om at få regnvandsseparering med i projektet. Kommunen havde i øvrigt haft flere ønsker omkring projektet, hvilket økonomien dog gav mulighed for. Formanden oplyste supplerende, at ejerforeningen kun havde kr. 18. mio. at gøre godt med.

Et medlem oplyste, at kommunen havde strenge etiske krav om facadeudseendet.

Et medlem oplyste, at det var vigtigt at få brandsluserne inddækket idet de åbne reposer gav anledning til kulde og blæst. Et medlem foreslog at man indhentede priser på inddækning af sluserne sammen med licitationen for de øvrige arbejder i projektet.

På spørgsmål om hvorvidt generalforsamlingen igen ville få mulighed for at tage stilling til et nyt renoveringsprojekt oplyste formanden, at projektet kørte som planlagt og kun såfremt licitationen måtte vise at der var penge til overs, kunne man se på andre tiltag.

På spørgsmål om hvilke hængsler der kom på de nye vinduer kunne Kurt Gustavsen oplyse at der blev tale om vendevinduer der let kunne pudses indefra.

På spørgsmål om hvorvidt projektet tidligere var vedtaget oplyste formanden, at dette var vedtaget senest i september 2012.

På spørgsmål oplyste Kurt Gustavsen at selve udførelsesperioden kunne skønnes til 9-12 måneder. Man kunne arbejde om vinteren, men nogle tekniske forhold gjorde at ikke alt arbejde kunne laves om vinteren, f.eks. opgaver hvor der skulle anvendes lim.

På spørgsmål om hvorvidt projektet med garanti blev opstartet i indeværende kalenderår oplyste Kurt Gustavsen, at dette i sidste ende ville afhænge af sagsbehandlingstiden hos kommunen.

På spørgsmål om hvorvidt ejendommen var undersøgt for PCB oplyste Kurt Gustavsen at der havde været to undersøgelser, og at der kun var konstateret ganske lidt PCB, f.eks. omkring termoruder.

Et medlem erindrede om at der skulle være plads til cykelparkering. Formanden oplyste, at byggeriet af et nyt cykelskur var sat i bero af hensyn til facadeprojektet. Under projektet måtte man vurdere hvilke muligheder der var for cykelparkering.

JOHN LADEMANN
ADVOKAT (H)

På spørgsmål om hvad der var sket i sagen om de to bestyrelsesmedlemmer, der i løbet af 2012 havde forladt bestyrelsen, oplyste formanden, at man fortsat var på talefod med de pågældende. Det er ikke altid at man er enige om alt i bestyrelsen.

Et medlem anførte at der trængtes til beskæring af træer. Formanden oplyste, at der ville blive set på dette. Indtil videre har man ikke vidst hvilke træer der kunne blive stående under facadeprojektet.

Et medlem foreslog, at bestyrelsen talte med entreprenøren om beskæringsarbejderne.

Et medlem oplyste, at blomsterkummerne var grimme. Formanden oplyste, at man ville bede Støv & Co. om at flytte plantekummerne.

Et medlem henstillede at alle overholdt forbuddet mod at henkaste cigaretskodder fra altanerne.

Der var ikke yderligere indlæg og dirigenten konstaterede, at forsamlingen tog årsberetningen til efterretning med de faldne bemærkninger.

Ad 3. Regnskab.

Administrator gennemgik regnskab med status og noter.

Et medlem mente, at det var bekymrende at indtægterne var faldende mens udgifterne var stigende.

Administrator oplyste, at der i regnskab for 2012 var lagt et pænt beløb til ejerforeningens egenkapital.

På forespørgsel oplyste administrator, at foreningens midler var anbragt på almindelig bankkonto, idet man ikke havde fundet det forsvarligt at anbringe midler i f.eks. obligationer. Det blev henstillet, at bestyrelsen overvejede bedre placeringsmuligheder for at forbedre renteindtægten.

Et medlem mente, at dagsordenes punkt 5 burde være behandlet under dette dagsordenspunkt.

Dirigenten oplyste, at det var normalt at forslag blev behandlet efter regnskab og budget.

Der var ikke yderligere spørgsmål til regnskabet, og dirigenten konstaterede, at dette blev godkendt med overvældende majoritet.

Ad 4. Budget.

Administrator gennemgik budgettet. Det oplystes at en vedtagelse af budgettet ville betyde uændret fællesbidrag frem til 31.05.2014.

JOHN LADEMANN
ADVOKAT (H)

Det oplystes at det til planlagt vedligeholdelse afsatte beløb, kr. 3.593.000, vedrørte overførsel af kr. 3.000.000 til facadere-
noveringssagen, kr. 563.000 til skift af rør i kældre og kr.
30.000 til klapsæder i opgangene.

Et medlem foreslog at projektet for renovering af rør i kældre
blev medtaget i licitationen omkring facadeprojektet.

Et medlem foreslog at der i budgettet blev medtaget udgifter til
kloakker, jf. et medlems ønsker herom.

Formanden foreslog, at udgifter til kloakker kom med i et senere
budgetår, idet der var mange udgifter i 2013.

Et medlem anførte, at administrators honorar var det dobbelte af
markedsprisen og at administration alene burde koste ca. kr.
136.000 pr. år. Bestyrelsen blev opfordret til at se på dette.

Formanden oplyste, at bestyrelsen havde fået priser på administra-
tion. Hvis administrationen skulle være samme omfang som den nuvæ-
rende ville dette være dyrere hos andre administratorer.

Et medlem oplyste at et tilbud fra Administrationssselskabet Dan-
mark, luksusudgaven af administration, kunne udføres for ca. kr.
136.000.

Formanden bad om at indhentede tilbud på administration blev over-
givet til bestyrelsen.

Et medlem spurgte om bestyrelsen ville se på problemer med mang-
lende tryk på det varme vand i visse lejligheder.

Et medlem ønskede at der blev taget kontroltilbud på ejendomsadmi-
nistration og at en administrator skulle være medlem i Ejendoms-
foreningen Danmark.

Et medlem spurgte om der var nogle der lyttede til de på general-
forsamlingerne fremsatte forslag.

Et medlem ønskede oplyst hvad administrationsbeløbene gik til og
mente, at det var sundt at skifte administrator en gang imellem.
Medlemmet ønskede, at bestyrelsen indhentede tilbud.

Formanden opfordrede de medlemmer der havde indhentet tilbud på
administration om at give disse tilbud til bestyrelsen så der kun-
ne ses på sagen.

Et medlem opfordrede til at der i år 2013 blev brugt penge til
kloak og sikring af at alle fik vand med korrekt tryk.

Et medlem opfordrede bestyrelsen til at behandle de punkter der
kom frem på generalforsamlingen.

JOHN LADEMANN
ADVOKAT (H)

Et medlem mente, at udgifterne til planlagt vedligeholdelse måske kunne trænge til forhøjelse.

Et medlem ønskede at der blev afsat et lavere beløb til administration.

Et medlem ønskede at der blev afsat penge til at sørge for bedre vandtryk.

Et medlem oplyste, at der tidligere var spurgt til hvad administrationsudgifterne gik til.

Et medlem oplyste, at bestyrelsen ville få problemer hvis den ikke behandlede de fremkomne forslag ordentligt.

Et medlem foreslog, at bestyrelsen arbejdede hen imod at man i budget for 2014 kunne få en administrationsudgift på alene kr. 200.000.

Et medlem oplyste, at bestyrelsen ikke havde reageret på klager vedr. det forhold at det kolde vand var alt for varmt.

Et medlem mente, at Støv & Co. skulle orienteres om de problemer der var i ejendommen. Vedkommende havde skiftet et armatur hvilket ikke havde løst problemerne med vandtemperaturen.

Et medlem oplyste at have indhentet et kontroltilbud på administration som netop var på kr. 200.000 ekskl. moms, kr. 250.000 inkl. moms. Medlemmet opfordrede bestyrelsen til at indhente kontroltilbud f.s.a. ejendomsadministrationen med henblik på en vurdering af den nuværende administration i forhold til markedet. Det oplystes i denne forbindelse at medlemmet havde indhentet kontroltilbud hos en af de førende ejendomsadministrationsselskaber i DK, hvor prisen for ejendomsadministrationen umiddelbart syntes at være ca. kr. 100.000 mindre en den nuværende aftale. Endvidere opfordredes til at overveje, at administrator fremover er medlem af Ejendomsforeningens Danmarks administratorsektion.

Et medlem opfordrede til at det blev undersøgt hvorfor der var varmt vand i de kolde haner.

Et medlem mente at der burde afsættes kr. 1 mio. fra facadeprojektet til vedligeholdelse.

Et medlem mente at budgettet burde øges således at der var midler til undersøgelse af vandproblemer og kloakproblemer.

Et medlem foreslog at kr. 106.000 blev flyttet fra administrationsudgifter til vedligeholdelse og at beløbet blev brugt til at afklare vandproblemer.

Et medlem forespurgte hvad administrationsudgifterne gik til.

Dirigenten foreslog at man stemte om, hvorvidt der i budget for 2013, skulle oveføres kr. 106.000 fra administrationsudgifter til vedligeholdelse. Med forsamlingens enstemmige samtykke blev det ved håndsoprækning konstateret at 33 fremmødte stemte for forslaget medens alene 21 fremmødte stemte imod. Dette var således vedtaget.

Herefter konstaterede dirigenten at det samlede budget for 2013, med ovennævnte ændring, blev vedtaget med overvældende majoritet.

Ad 5. Begæring af 21.01.2013 fra ejl. 49 om visse udgiftsposter.

Forslagsstilleren fremlagde sit forslag der var således:

"Til bestyrelsen og ejerforeningens uafhængige revisor.

På den sidste ordinære generalforsamling afholdt 17.4.2012 blev der fra flere sider ytret ønske om, at der i forbindelse med regnskaberne bliver lavet en mere detaljeret specifikation på de arbejdsopgaver, der er udført i forbindelse med det honorar EF-medlemmerne betaler til ejendommens administrator.

Som opfølgning på ovenstående vil jeg derfor anmode om, at der i forbindelse med årsregnskabet for 2012 medfølger en detaljeret dokumentation for de udførte arbejdsopgaver og tilhørende timeforbrug, der er betalt gennem administrationsudgifterne, samt at godkendelse og kommentarer til disse indgår i henholdsvis bestyrelsens og den uafhængige revisors påtegning af regnskabet foruden for den endelige godkendelse af regnskabet på generalforsamlingen. Samtidig vil jeg anmode om, at der som beslutningsgrundlag for godkendelse af næste års budget medfølger en detaljeret dokumentation over de arbejdsopgaver og forpligtigelser, der er indeholdt i de kontrakter ejerforeningen har indgået eller påtænker at indgå med eksterne samarbejdspartnere, herunder de vedtægtsbestemte kontrakter med henholdsvis administrator og varmemester (servicefirma), samt administrative kontrakter i forbindelse med facadeombygningen.

Denne begæring bedes vedhægt som bilag til indkaldelsen til den ordinære generalforsamling 2013."

Et medlem mente, at administrators opgaver skulle præciseres/specificeres.

Dirigenten konstaterede, at forslaget blev vedtaget med overvældende majoritet.

Ad 6. Vedtægtsændringsforslag om udbedring af visse skader.

Bo Sørensen fremlagde det rundsendte forslag til vedtægtsændring (§ 16) der var sålydende:

"Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang."

Et medlem støttede forslaget idet der var tale om en bestemmelse der var kopieret direkte fra "normalvedtægten" for en ejerforening.

Et medlem mente, at man burde forlange at forsikringen dækkede de pågældende skader.

Administrator oplyste, at vedtægtsbestemmelsen havde til formål at foreningen dækkede de skader som forsikringen ikke dækkede.

Et medlem støttede forslaget, idet det var udtryk for almindelig retspraksis.

Dirigenten konstaterede, at forslaget blev enstemmigt godkendt.

Ad 7. Forslag fra bestyrelsen om ny fuldmagt til køb af garagebygningen.

Dirigenten konstaterede at forsamlingen enstemmigt godkendte forslaget som var således:

"Bestyrelsen i Ejerforeningen Østerpark bemyndiges til, inden for en periode på 3 år fra dette forslags vedtagelse, at træffe beslutning om Ejerforeningen Østerparks erhvervelse af ejerlejlighed nr. 136 af matr.nr. 486 Udenbys Klædebo kvarter, idet bemyndigelsen dækker et køb med en pris op til kontant kr. 1 mio. Beslutning om, hvorvidt bemyndigelsen skal udnyttes, træffes af bestyrelsen."

Ad 8. Forslag fra Niels Krogh Andersen om ny rådgiver til renoveringsprojektet.

Niels Krogh Andersen forelagde sit forslag. Forslagsstilleren mente at der var personlig og solidarisk hæftelse for et kommende fælleslån og at administrator havde oplyst det modsatte.

Administrator oplyste, at lånetilbuddet fra Nordea var således at medlemmer, som ikke deltager i låneoptagelsen eller som efterfølgende indfrier sin andel af lånet deltager ikke i hæftelsen.

Forslagsstilleren oplyste, at hans forslag om at finde en ny administrator til byggesagen blev udvidet til at administrator skulle udskiftes både i byggesag og som ejendomsadministrator.

Et medlem oplyste, at det i henhold til vedtægterne var bestyrelsen der ansatte og afskedige administrator, hvorfor forslaget ikke kunne ændres som ønsket af forslagsstilleren.

Dirigenten oplyste, at han tillod ændringsforslaget.

Et medlem forespurgte, om man hæftede solidarisk hvis man betalte kontant. Forslagsstilleren bekræftede dette. Administrator benægtede dette.

Et medlem oplyste, at han ikke kunne forstå at de medlemmer der betalte kontant skulle hæfte.

Et medlem oplyste, at lånetilbud og vilkår fra Nordea var udtryk for en helt normal lånesag.

Et medlem mente, at administrator på en tidligere generalforsamling havde givet forkerte oplysninger.

Med forsamlingens samtykke blev der stemt om forslaget ved håndoprækning. Dirigenten konstaterede at 20 fremmødte stemte for forslaget mens 24 stemte imod. Forslaget var således forkastet.

Ad 9. Valg af bestyrelse.

På valg var Mark Gjøll, Casper Rybjerg og Karsten Nygaard. Ingen af disse genopstillede. Gert Rasmussen og Lars Roug oplyste at de udtrådte af bestyrelsen.

Til de således 5 ledige bestyrelsespladser opstillede Anders Schønau, Heidi Krogh Andersen, Bo Sørensen, Katrine Mille Kjær samt Elisabeth Francis.

Der var ikke andre kandidater og dirigenten konstaterede, at de opstillede blev valgt med akklamation.

Fra forsamlingen blev de afgående bestyrelsesmedlemmer takket for et stort arbejde.

Ad 10. Valg af suppleanter.

Til de ledige suppleantposter opstillede Cecilia Lind og Shahab Mostajaboldaveh Ghoochan.

Der var ikke andre kandidater og dirigenten konstaterede at kandidaterne blev valgt med akklamation.

Ad 11. Valg af revisor.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab genvalgtes.

Ad 12. Eventuelt.

Medlemmet i lejlighed 73 oplyste at have pletter fra vandindtrængning på gulvet i stuen hvor også brædderne løftede sig. Medlemmet havde anmeldt forholdet til Støv & Co. uden at der var sket noget. Medlemmet bad administrator anmelde til forsikringen.

Et medlem bad om at centralvarmen i ejendommen var tændt hele året.

Fra bestyrelsens side blev der oplyst at varmen var lukket om sommeren for at spare, idet det kostede penge at holde anlægget i drift for de, eventuelt få, der ønskede varme hele året.

Et medlem foreslog at der om vinteren blev åbnet for varmen i vaskeskælderen. Endvidere oplyste medlemmet at der ofte var grisset på maskinerne i vaskeriet. Endelig at alle burde huske at der ikke måtte bores om søndagen.

JOHN LADEMANN
ADVOKAT (H)

Et medlem anførte, at det ikke burde give anledning til sedler, blot fordi en hund gøede nogle timer. Der skulle være en bedre stemning i ejendommen.

Bestyrelsen oplyste, at hvis medlemmer hørte husordensovertrædelser, burde man finde ud af præcist hvem det var der overtrådte reglerne. Der burde først rettes en personlig henvendelse til de pågældende, herefter kunne der sendes klage til bestyrelsen.

På spørgsmål om hvorledes klagegangen var hvis man skriftligt henvendte sig til bestyrelsen eller administrator oplyste administrator om den procedure der blev fulgt.

Et medlem foreslog at tidspunktet for larm på hverdage blev forlænget til f.eks. kl. 20.00.

Bestyrelsen oplyste, at den nuværende regel om tilladt larm indtil kl. 19.30 allerede var en forlængelse af den tidligere gældende periode.

Bestyrelsen oplyste, at der blev uddelt husordener til nye beboere så snart man konstaterede et beboerskift i en lejlighed. Det var ikke altid man blev gjort opmærksom på disse beboerskift.

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

Formanden takkede medlemmerne for fremmødet og takkede dirigenten for god ledelse.

Generalforsamlingen hævet.



Dirigent, Birger Hermansson



Formand, Gert Rasmussen