

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

Ejerforeningen Østerpark
Ejd.nr.: 2-328

Referat af ordinær generalforsamling

År 2014, den 22. maj, kl. 18.00, i Restaurant Hong Cheng, Jagtvej 219, 2100 København Ø, afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Østerpark 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. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
5. Valg af mindst 2 suppleanter.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt.

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

Formand, Anders Schönau, bød 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 12. maj 2014 fra administrators kontor. Der var 55 ud af foreningens 136 ejere repræsenteret med et samlet fordelingstal på 41,1/100, heraf 11 ejere med et samlet fordelingstal på 7,92 ved fuldmagt

På generalforsamlingen deltog også foreningens revisor, Jørgen Lund, foreningens rådgivende ingeniør, Kurt Gustavsen, samt Martin Bidstrup fra foreningens viceværtfirma, Støv og Co.

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

På bestyrelsens vegne aflagde formand, Anders Schönau, årsberetning, hvoraf kan nævnes følgende:

- *Generalforsamlingen blev afholdt lidt senere end normalt på grund af alle de udfordringer, året havde givet i forbindelse med byggesagen, skift af administrator og tidligere administrator.*
- *Der havde været en del ændringer i bestyrelsen, hvor der nu kun var fire medlemmer - Anders, Bo, Elisabeth og Cecilia tilbage.*
- *Foreningens havde pr. 1. januar 2014 skiftet administrator til Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, hvilket bestyrelsen var rigtig glade for. Det havde dog taget længere tid end forventet at komme ordentlig i gang hos ny administrator, idet overdragelsen fra foreningens tidligere administrator havde voldt mange problemer og trukket i langdrag. Der var blandt andet problemer med at få overgivet foreningens materiale fra tidligere administrator, herunder på grund af den advokatnævns sag, som bestyrelsen havde igangsat mod ham. Disse forhold havde givet ekstra meget administration og hæmmet både bestyrelsens og Sven Westergaards Ejendomsadministrations arbejde. Der var nu indgivet en endelig klage i Advokatnævnet over foreningens tidligere administrator.*
- *Det havde været en stor og tung opstart af byggeprojektet, hvor der havde været længere forhandlinger omkring kontrakten med rådgiver, gennemgang af projektet mm. De første lejligheder i byggeprojektet havde måttet agere prøveklude, hvilket havde været hårdt for alle parter med flytning af tidsplan mm. Men nu var projektet godt i gang, og de første lejligheder var afleveret i en fornuftig kvalitet. Der ville komme mere om byggeprojektet senere under dagsordenens 3.*
- *Der havde været afholdt sommerfest i august, som var vellykket og hyggelig med mad og snak mellem alle generationer.*
- *Der havde været fortaget mangelfhjælpning af rørsuktene, hvilket havde været en hel sag i sig selv. Garantien var nu frigivet trods mangler, men der havde blandt andet ikke været afholdt det retmæssige 1 og 5 års eftersyn, ligesom entreprenøren var gået konkurs. Nu havde bestyrelsen i stedet fået sat en rådgiver på sagen, og der ville komme mere orientering om sagen senere på året.*
- *Der havde været flere vandskader/en lækage i nr. 213, som viste sig at skyldes en defekt cisterne på grund af manglende vedligeholdelse i en af boligerne. Lækagen var nu stoppet, og bestyrelsen ville nu gå i gang med at få sagen endeligt afsluttet med forsikringen.*
- *Der var blevet påsat måler i vaskekælderen, således at man kunne se forbruget og lave et særskilt regnskab samt få et overblik over driften i vaskeriet. Det var planen, at alle de gamle maskiner på sigt skulle udskiftes til nye.*
- *Der var indhentet to tilbud på LED-belysning med henblik på bedre belysning på fællesarealerne og også for at optimere driften ved at spare strøm.*

- *Efter mange år med problemer med varme og det kolde/ varme vand var der arbejdet hårdt på at finde en løsning. Bestyrelsen havde nu indgået aftale med en ny rådgiver om at gennemgå anlægget fra kælder til kvist med henblik på at få et oplæg til udbedring og understøtte den fremadrettede drift og vedligeholdelse af varmeanlægget. Bestyrelsen håbede på snart at have et projekt klart, som kunne forelægges på en ekstraordinær generalforsamling.*
- *Der havde generelt været nok at tage sig til i løbet af året. Alle de mange sager sled dog på bestyrelsen, som virkelig havde brug for større tilslutning og opbakning fra foreningens medlemmer. Bestyrelsen ville gerne minde om, at bestyrelsen brugte deres fritid på bestyrelsesarbejdet, og at det også var medlemmernes ejendom og byggesag, ikke bestyrelsens alene. Bestyrelsen opfordrede derfor også kraftigt foreningens medlemmer til at hjælpe og engagere sig, blandt andet ved at melde sig til bestyrelsen eller diverse underudvalg.*

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

Beretningen blev taget til efterretning.

Herefter gennemgik revisor, Jørgen Lund, årsregnskabet for 2013, 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 2013.

På side 6 vistes resultatopgørelsen for perioden 1. januar – 31. december 2013.

Revisor bemærkede, at foreningen havde budgetteret med underskud i 2013, hvilket beløb havde været afsat til planlagt vedligeholdelse. Bestyrelsen havde dog ikke kunnet nå at gennemføre de planlagte projekter, og man havde derfor i stedet rykket projekterne til 2014.

Side 7 opgjorde balancen af aktiver og passiver pr. 31. december 2013.

Revisor bemærkede, at foreningen havde en regnskabsmæssig renoveringsfond, som blandt andet skulle bruges til den igangværende byggesag.

Revisor bemærkede endvidere, at foreningen havde en tvist med tidligere administrator, der før foreningens overgang til ny administrator havde hævet et større beløb.

Efter aftale med administrator og bestyrelsen havde revisor tilføjet en note til det eksisterende fælleslån i Nordea, hvor deltageres andel af restgælden samt renteudgiften fremgik.

Regnskabet for 2013 blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

- En ejer spurgte, hvorfor administrationsudgifterne var så meget højere end budgetteret. De kr. 306.000 var det årlige honorar hos tidligere administrator. Dette beløb var blevet sat ned til kr. 200.000 af generalforsamlingen i 2013, men da tidligere administrator ikke aftrådte før 31. december 2013 grundet opsigelsesvarsel mm., blev de endelige omkostninger kr. 306.000.
- En ejer spurgte, hvorfor man ikke valgte at sætte foreningens likvider i obligationer eller lignende, som kunne give et større afkast. Revisor svarede, at størstedelen af foreningens likvider skulle bruges på den igangværende byggesag, hvorfor de helst ikke skulle låses i obligationer.

Herefter blev regnskabet for 2013 sendt til afstemning.

Regnskabet for 2013 blev enstemmigt godkendt.

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

Revisor, Jørgen Lund, gennemgik budgettet for 2014.

Revisor bemærkede, at der var tale om et såkaldt ”nul-budget”, idet bestyrelsen havde valgt at lægge overskuddet efter de faste og øvrige planlagte poster op som reserve til diverse reetablering efter byggesag mm.

Budgettet blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

- En ejer spurgte, om bestyrelsen var kommet nærmere i beslutningen om, hvorvidt foreningen skulle erhverve garagebygningen (ejl. 136), hvor bestyrelsen på generalforsamlingen den 16. april 2013 havde fået bemyndigelse til indenfor 3 år efter forslaget vedtagelse at købe denne med en pris på op til kontakt kr. 1. mio. Bestyrelsen oplyste, at de med alle udfordringerne i forbindelse med byggesagen og skift af administrator ikke var kommet videre med dette, men at sagen ikke var glemt, og ville blive taget op igen, når der var bedre tid. Så vidt bestyrelsen var orienteret, var garagebygningen heller ikke sat til salg endnu.

Herefter blev budgettet for 2014 sendt til afstemning.

En enstemmig generalforsamling godkendte budgettet for 2014.

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

Foreningens rådgivende ingeniør, Kurt Gustavsen, orienterede om den igangværende

byggesag/facaderenovering, hvoraf kan nævnes følgende:

- Som også beskrevet af bestyrelsen havde foreningen været hårdt ramt med ændringer i tidsplaner mm. i første etape af byggesagen. De værste hindringer var dog nu overkommet, og mandskabet var kørt godt ind, så man forventede stadig at projektet var færdigt som aftalt i uge 48.
- Det blev fremhævet, at det er meget vigtigt, at beboerne overholder de varslinger og vejledninger til nøgleaflevering, der sendes ud. Entreprenøren skal have adgang til alle lejligheder i en etape på samme tid, idet det ellers koster ekstrahonorar hos entreprenøren. Det blev ligeledes bemærket, at beboerne skal sørge for, at nøglerne virker ved aflevering, dvs. ingen lirkende låse, ingen manglende dørhåndtag og lignende. Hertil er det beboernes eget ansvar at sørge for nødvendig rydning af møbler mm. i lejligheden, inden arbejderne sættes i gang, herunder at fjerne elinstallationer og lignende på facaden. Ligeledes er det beboernes eget ansvar, at der er installeret lovligt HF1 eller HPFI relæ i lejligheden, og såfremt dette ikke er tilfældet, vil det blive installeret for ejerens regning.
- Proceduren for varslinger forud for igangsættelse af arbejder i de enkelte lejligheder blev kort gennemgået. Kurt Gustavsen kunne i den forbindelse oplyse, at der først kommer en 14 dages varsling fra entreprenøren med nærmere vejledning om nødvendig rydning af møbler og lignende, nøgleaflevering mm. Der blev for god ordens skyld også udsendt endnu en påmindelse 3 dage før igangsættelse af arbejderne.
- Det blev oplyst, at efter færdigmelding af arbejderne i de enkelte lejligheder kommer der en seddel ud, hvor man kan angive fejl og mangler. Endvidere bliver lejlighederne gennemgået af Kurt Gustavsen og entreprenøren efter færdigmelding. Eventuelle fejl og mangler udbedres hurtigst muligt, men beboerne må også have tålmodighed, da visse forhold/tvister også skal afklares mellem rådgiver og entreprenør.
- Der var flere drøftelser omkring enkeltsager samt problemer med kommunikationen i byggesagen. Der blev i den forbindelse opfordret til, at man f.eks. fra bestyrelsens eller byggeudvalgets afgav en statusrapport på projektet hver 14. dag, så foreningens beboere løbende var orienteret om eventuelle problemer, ændringer og andet. Bestyrelsen tilsluttede sig, at dette var en god ide, men oplyste, at det ville kræve, at flere frivillige meldte sig til byggeudvalget. Kurt Gustavsen oplyste endvidere, at man nu i forbindelse med nøgleaflevering skulle oplyse sit tlf.nr. samt e-mail, således at der kunne skabes hurtig kontakt til beboerne ved eventuelle problemer, ændringer og andet.
- Der blev spurgt til, om de udvendige altaner også var med i entreprisen. Bestyrelsen oplyste, at det er de ikke, men hvis det står særligt slemt til på ens udvendige altan, skal man kontakte bestyrelsen, og så vil de tage nærmere stilling til eventuel udbedring.
- Det blev understreget, at såfremt man har spørgsmål eller andet vedrørende byggesagen, skal man kontakte foreningens vicevært Martin fra Støv og co., og hvis der er spørgsmål, han ikke kan svare på, bringer han det videre til de rette parter.

Vedr. dagsordenens pkt. 4 og 5 – Valg af bestyrelsesmedlemmer og mindst 2 suppleanter:

Bestyrelsesmedlemmer Cecilia Hjort Lind og Katrine Mille Kjær var på valg. Cecilia Hjort Lind modtog ikke genvalg til bestyrelsen, og Katrine Mille Kjær var fraflyttet foreningen.

Med akklamation og uden modkandidater blev Nicolaj Damm Bossen og Magnus Just Hansen valgt til de to ledige bestyrelsesposter.

Som suppleanter blev Rikke Mailling Nielsen og Cecilia Hjort Lind valgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Anders Schönau	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2015
Elisabeth Francis	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2015
Bo Sørensen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2015
Nicolaj Damm Bossen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2016
Magnus Just Hansen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2016
Rikke Mailling Nielsen	Suppleant	På valg i 2015
Cecilia Hjort Lind	Suppleant	På valg i 2015

Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig med Nikolaj Damm Bossen som formand og Magnus Just Hansen som næstformand.

Bestyrelsen bemærkede endvidere, at såfremt man var interesseret i at deltage i et bygge-, festudvalg eller lignende, skulle man endelig kontakte bestyrelsen eller administrator herom.

Vedr. dagsordenens pkt. 6 – Valg af revisor:

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev genvalgt uden modkandidater.

Vedr. dagsordenens pkt. 7 – Eventuelt:

Af punkter der blev drøftet under eventuelt kan nævnes følgende:

- Hvis man fik brug for en ambulance, brandbil eller lignende under byggesagen, var der iht. lovkrav lavet et system med en særlig kode til ambulance- og brandfolk, så de kunne komme ind på byggepladsen.

- Containerne i kælderen var særligt belastet under byggesagen. De blev af samme grund skiftet 3 gange om ugen, men foreningens beboere skulle blive bedre til at sortere affaldet, således at f.eks. pizzabakker og lignende ikke blev smidt deri.
- Bestyrelsen meddelte, at de var imødekommende over for gode råd og ideer, men at foreningens beboere også skulle huske, at det var frivilligt arbejde, og at det for bestyrelsen også var knebent med tid. Beboerne var derfor også nødt til selv at stille med deres arbejdskraft og tid, hvis de gode forslag og ideer skulle udføres.
- Der blev givet en stor ros til bestyrelsen, som på trods af, at de var en helt ny bestyrelse, at der havde været administratorskift og en stor byggesag, havde klaret bestyrelsesarbejdet godt.

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

København, den 22. maj 2014

Som dirigent:



Formand:

