År 2012, den 17. april kl. 18.00 afholdtes i Restaurant Hong Cheng, Jagtvej 219, 2100 København Ø, ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Østerpark.

Der var ved generalforsamlingens start mødt repræsentanter for 48 lejligheder (heraf 8 ved fuldmagt) med følgende fordelingstal:

45 lejl. á 0,007230  =   0,32535

 3 lejl. á 0,014690  =   0,04407

48 lejl.                 0,28989

Dagsordenen var følgende:

1.  Valg af dirigent.

2.  Aflæggelse af årsberetning.

3.  Fremlæggelse til godkendelse af regnskab.

4.  Fremlæggelse til godkendelse af budget.

5.  Forslag fra Bo Sørensen om vandskader, forsikring, vedtægtsændring og fællesarealer m.v.

6.  Valg til bestyrelsen.

7.  Valg af suppleanter til bestyrelsen.

8.  Valg af revisor.

9.  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.

**Ad 2. Årsberetning**.

Formanden aflagde følgende årsberetning:

 ”Facaderenoveringen har trukket noget ud, men nu er vi i gang.

Bestyrelsen havde problemer med at samarbejde med arkitekt Ebbe Harder og Primus Arkitekterne. De kom med et overslag på kr. 31 mio., hvilket vi ikke kunne acceptere, og da de ikke havde lyst til at ændre tilbuddet, måtte vi sige farvel og starte på ny.

Vi fik så kontakt med Teytaud Rådgivende Ingeniører A/S, som kom med et overslag på kr. 14,5 mio., uden penthouselejlighederne. Nu skal vi have licitation i maj, så vi ved lidt mere om, hvad det vil koste, og forhåbentligt bliver det mindre end kr. 14,5 mio.

Som alle kan se er mock-up-lejligheden i 215 B, st. dør 4., næsten blevet færdig og tidsplanen for renoveringen er følgende:

**Udbudsplan:**

Udbud 30. april 2012.

Licitation 23. maj 2012.

Kontrakt underskrives i uge 23/2012.

**Udførelse:**

**Tidsplan 1** (som er én etape)

Start 4. juni 2012.

Mangelgennemgang 2. januar 2013.

Aflevering 31. januar 2013.

**Tidsplan 2** (som er i to etaper)

Start 1. etape 4. juni 2012.

Mangelgennemgang 2. oktober 2012.

Slut 1. etape 31. oktober 2012, hvor der er ibrugtagningsgennemgang af 1. etape.

Start 2. etape 1. april 2013.

Mangelgennemgang 1. august 2013.

Slut 2. etape 17. september 2013 – samlet aflevering for de 2 etaper.

 Vi håber som sagt, at licitationen vil vise lavere pris end kr. 14,5 mio., og at vi eventuelt får tilskud til byfornyelsen fra Københavns Kommune, så vi også kan få færdiggjort Penthouse lejlighederne.

Det sidste nye vi har hørt fra Københavns Kommune er, at for at få de 25 % i tilskud, skal der sandsynligvis gøres mere ved ejendommen. Kommunen foreslår at gavlene isoleres, samt solvarme på taget. Det vil fordyre renoveringen væsentligt, og hvis det skal med, vil byggeriet blive udsat til næste år, og vi vil stadig ikke få nogen garanti fra kommunen om tilskud. **Bestyrelsen vil derfor foreslå, at vi fortsætter som planlagt**.

Inden vi starter op med facaderenoveringen, vil der blive afholdt et beboermøde, hvor Teytaud vil fortælle om renoveringens forløb.

 Inden vi kunne komme i gang med alt det her, har der været en del undersøgelser, bl.a. om der er PCB i ejendommen. Til det kan jeg oplyse, at der er ganske lidt i fuger og i luften, men langt under gældende grænseværdi. Konklusionen fra Alectia, som stod for prøverne, er, jeg citerer: ”Der er derfor ingen krav om, at der iværksættes tiltag for at reducere indholdet af PCB i indeluften.”

På grund af facaderenoveringen, er bygning af cykelstald på grillpladsen udsat til renoveringen er færdig.

 Skybruddet vi havde i juli sidste år, var helt forfærdeligt, og der var mange som fik vanskade. Vores varmemester og administrator gjorde alt hvad de kunne for at hjælpe og rådgive beboerne. Jeg kan oplyse, at John Lademann har behandlet 26 forsikringssager, det er ca. 20 % af ejendommens lejligheder. Det var ikke alle, som var helt tilfredse med John Lademann og Støv og Co.’s behandling af skaderne, men man skal huske på, hvor mange som kontaktede dem. Nogle af beboerne var vrede og talte meget ubehageligt. Jeg var selv ude for ubehagelighederne den aften, hvor min kone også blev involveret. Hun kan ikke forstå, at jeg gider, at være formand når der bliver råbt ude foran vores hoveddør, hvilket hun finder meget ubehageligt.

HaCaFrø og BMT har pga. skybruddet lavet TV-inspektion, og BMTs konklusion var, at vandskaderne ikke opstod pga. dårlig vedligeholdelse.

 Det er stadig ikke helt godt med elevatorerne, men jeg synes dog det er blevet væsentligt bedre.

Jeg håber Støv og Co. husker at rense rillen i elevatordøren.

 Vores garagesag kører for Højesteret, og der er nu berammet hovedforhandling den 13. august 2013, kl. 09.00.

 Vi har beklageligvis haft nogle indbrud i kælderen. Der er tre personer, som efterfølgende er blevet anholdt, og efter det har vi ikke haft flere indbrud.

 Fra kommunen har vi fået et stålskab til farligt affald, som står ved papircontainerne. Ifølge aftale med varmemesteren, kan man stille farligt affald ved skabet, eller ved elevatorerne i kælderen. I den forbindelse skal jeg oplyse, at der ikke må sættes store ting og møbler med videre i kælderen eller andre steder på ejendommen. Man må vente, til vi har storskraldscontainere, og det har vi ca. hver anden måned. Næste gang er i uge 21.

 Der har i lang tid været varmeproblemer hos Tolderlund og på autoværkstedet. Problemet er forhåbentligt løst nu, da det viste sig, at nogle rør til værkstedet var utætte.

Vi har været i forbindelse med Brunata om afmåling af el og varme uden besøg. Det kunne nemt lade sig gøre, men det ville koste ca. kr. 600.000 at få etableret, så det venter vi lidt med.

 Bestyrelsen har fået mail: [ejerforeningen.osterpark@gmail.com](mailto:ejerforeningen.osterpark@gmail.com).  
Den må man gerne benytte sig af, men vi har stadig bestyrelsens postkasse i 215 B.

 Som nogle måske har bemærket er Martin fra Støv & Co. med i aften. Man er velkommen til at stille spørgsmål til ham. Det kan være om skybruddet eller andre ting. I øvrigt giver Claus og Martin udtryk for at være glade for at arbejde for os her i Østerpark. Som tidligere nævnt, er der dog nogle enkelte beboere, som ikke taler så pænt til dem og vores administrator, som har været ude for ubehagelige mails og telefonopkald. Bestyrelsen opfodrer derfor beboerne til at tale og skrive i et ordentligt sprog til både administrator, varmemester og bestyrelsen.

 Der er stadig nogle som lufter hund uden snor på Østerparks område, og der bliver boret om søndage og udenfor tiderne. Der må kun bores fra mandag til fredag mellem kl. 8 og 19.30. og om lørdagen fra klokken 10-17. Om søndagen er boring helt forbudt. Det er også forbudt at parkere i indkørslen.

Alle opfordres derfor til at overholde de gældende vedtægter og husorden. ”

 \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

 På spørgsmål oplyste dirigenten, at der ville blive lavet et beslutningsreferat fra generalforsamlingen.

 Et medlem opfordrede til, at alle fulgte husordenens regler vedrørende støj, brug af arbejdsmaskiner m.v. Formanden oplyste, at det var nødvendigt at klager oplyste præcist hvem der blev klaget over, idet generelle opslag ikke hjalp meget. Der blev dog løbende i informationsskrivelser opfordret til at overholde husordenreglerne vedrørende både larm, hundeluftning o.l.

 På spørgsmål oplyste administrator at de enkelte medlemmer ikke kunne opnå håndværkerfradrag hvis de arbejder som det i henhold til vedtægterne påhvilede ejerforeningen at udføre, f.eks. den kommende facaderenovering.

 Et medlem opfordrede til, at dørene til kælderne blev holdt i funktionsdygtig stand således at de altid lukkede.

 Der var på generalforsamlingen en længere debat omkring det indførte forbud mod al færdsel med biler i ejendommens indkørsel. Nogle medlemmer mente, at der burde være mulighed for af- og pålæsning, f.eks. i forbindelse med flytninger, medens andre mente at blot den mindste svækkelse af de strenge regler ville medføre misbrug. Bestyrelsen oplyste, at det totale forbud var indført for at tilgodese alle beboeres færdsel omkring indgangspartierne.

 På spørgsmål oplyste formanden, at der ville blive givet meget præcise informationer omkring udførelsestidspunkter ved facaderenoveringen, men at oplysninger først kunne gives når man kendte antallet af etaper, tidspunktet for igangsætning m.v. Der ville blive afholdt informationsmøde. Bestyrelsen oplyste, at der var mulighed for at vælge mellem udførelse i en enkelt etape eller i to etaper, og at valget ville afhænge af pris, mulige gener ved de enkelte løsninger, vinterperioder og lignende.

 På spørgsmål oplyste formanden, at der var en teoretisk mulighed for at opnå tilskud til facaderenoveringen via byfornyelsesmidler. Tilskuddet skulle dog ikke forventes hvis man ikke samtidig lavede gavlisolering og solvarmeanlæg på taget.

 Bestyrelsen oplyste, at man kunne henvende sig med klager over CrossFit-centeret til AKBs kontor.

 Administrator oplyste, at byfornyelsesreglerne var således, at man ikke måtte gå i gang med projekter før tilskuddet var meddelt, idet man så mistede retten til tilskuddet. Det var derfor nødvendigt at forsamlingen tilkendegav hvis den ikke var enig i bestyrelsens plan, jvf. årsberetningen, om at gå i gang med projektet snarest muligt, også hvis dette betød, at man opgav chancen for en evt. tilskudsmulighed.

 Afslutningsvis oplyste formanden, at bestyrelsen havde noteret sig indlæggene om parkering og om kælderdøre der ikke lukkede.

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

**Ad 3. Regnskab.**

Administrator gennemgik regnskab med status og noter.

 På forespørgsel oplyste administrator at beløbet til administration, kr. 306.000, var udgifterne for administrators assistance inkl. moms.

 På spørgsmål om posten vedrørende hovedrengøring oplyste formanden at hovedrengøring blev aflønnet særskilt til varmemesterfirmaet og blev igangsat når der var behov herfor, f.eks. 1-2 gange årligt.

 På spørgsmål oplyste administrator, at udgiften til Brunatas varme- og elregnskab var anført under diverse posten med kr. 48.884.

 På spørgsmål oplyste administrator kort hvad indholdet af administrationsopgaverne var. Et medlem foreslog at der i regnskabet var en note om hvad de enkelte dele af administrationens opgaver kostede. Medlemmet mente at administrationsudgiften kunne være for høj.

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

**Ad 4. Budget.**

Administrator gennemgik budgettet. Det oplystes at en vedtagelse af budgettet ville betyde uændret fællesbidrag frem til 31.05.2013.

 Det oplystes at det til planlagt vedligeholdelse afsatte beløb, kr. 150.000, vedrørte ingeniørrådgivning omkring penthouses m.v. (kr. 50.000) samt containerplads/cykelplads med overdækning (kr. 100.000).

 Et medlem henledte opmærksomheden på at revisor var afsat med et mindre beløb end tidligere år og opfordrede bestyrelsen til at orientere nærmere om administrators opgaver.

 Et medlem foreslog, at man genoptog bidraget til renoveringsfonden. Administrator støttede ideen, men oplyste at flere formentligt var glade for at opkrævningen er ophørt.

 Et medlem opfordrede til, at der blev ryddet op for gamle cykler ved ejendommen.

 På spørgsmål om hvorfor foreningen fortsatte sin opsparing oplyste formanden, at de opsparede midler kunne bruges til facadeprojektet.

 Administrator oplyste, at det var vigtigt, at man kunne spare op når udgifterne til planlagt vedligeholdelse var lave, således at formuen kunne bruges når planlagt vedligeholdelse var højt, således at fællesbidragsudviklingen blev holdt på et jævnt niveau.

 Et medlem anførte, at der løbende burde opspares overskud, således at det var de til en hver tid værende beboere der opsparede til vedligeholdelse/slidtage.

 Der var ikke yderligere spørgsmål til budgettet, og dirigenten konstaterede at dette blev enstemmigt godkendt.

**Ad 5. Forslag fra Bo Sørensen.**

Bo Sørensen præsenterede sine forslag og orienterede om at begrundelsen primært var skaderne i hans lejlighed i forbindelse med skybruddet den 2.juli 2011.

Generalforsamlingen drøftede specielt hvorvidt man skulle offentliggøre kontrakterne med administrator og varmemesterfirmaet. Bestyrelsen oplyste, at dens holdning var, at aftaler med samarbejdspartnere ikke skulle udleveres i deres helhed, da man så risikerede at få 135 arbejdsgivere for de ansatte. Det falder under bestyrelsens opgaver at styre disse ansatte. Bestyrelsen kan f.eks. lave en oversigt over hvem man skal kontakte i de givne anledninger.

Flere medlemmer oplyste, at en offentliggørelse af aftalerne ikke nødvendigvis ville medføre at medlemmerne blandende sig i den direkte styring af de ansatte samarbejdspartnere, men at offentliggørelse burde ske idet medlemmerne betalte for ydelserne via fællesbidrag.

Bestyrelsen oplyste, at alle altid var velkomne til at spørge til samarbejdspartnernes funktioner, ligesom man kunne klage til bestyrelsen hvis man ikke mente at samarbejdspartnerne udførte deres arbejde.

Et medlem anførte at bestyrelsen, som led i dens ansvar for den daglige drift, burde kunne beslutte ikke at offentliggøre kontrakterne. Andre anførte at man måske kunne offentliggøre en liste over de ansattes opgaver.

Bestyrelsen anførte, at man i princippet kunne gå glip af en forhandlingsmulighed hvis samarbejdspartneres kontrakter var offentliggjort. Man kunne f.eks. være bagud i prisforhandlinger hvis modparten kendte de nuværende præcise udgifter og opgaver.

Dirigenten konstaterede, at forsamlingen ønskede at overgå til afstemning om det fremsendte vedtægtsændringsforslag med følgende ordlyd for en tilføjelse til § 10:

”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 gøres tilgængelig for ejerforeningens medlemmer.”

Med generalforsamlingens enstemmige samtykke blev der stemt om forslaget ved håndsoprækning og dirigenten konstaterede, at 7 fremmødte medlemmer stemte for forslaget, medens 23 fremmødte stemte imod. Forslaget var således faldet.

**Ad 6. Valg af bestyrelse.**

Idet Charlotte Hjort havde meddelt, at hun på grund af arbejde, så sig nødsaget til at udtræde af bestyrelsen, var der 4 ledige pladser. Til disse pladser opstillede Gert Rasmussen, Elisabeth Francis, Lars Roug og Katrine Mille Kjer.

På forespørgsel oplyste formanden, at det ikke havde været kutyme at suppleanter deltog ved bestyrelsesmøderne. Der holdes 8-9 officielle bestyrelsesmøder om året, dog at der for tiden afholdtes betydeligt flere pga. facadesagen.

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

Bestyrelsen består herefter af de nyvalgte samt Casper Rybjerg som ikke var på valg.

**Ad 7. Valg af suppleanter.**

Suppleant Mark Gjøl, valgt i 2011, var ikke på valg. Nuværende suppleant Bent E. Kristensen, valgt i 2010, var på valg og ønskede ikke at genopstille.

Til den ledige suppleantplads opstillede Sidsel Lykkeby Løgstrup og Karsten Nygaard. Med generalforsamlingens enstemmige samtykke blev det ved håndsoprækning konstateret at Sidsel Lykkeby Løgstrup fik 3 stemmer, medens Karsten Nygaard fik 35 stemmer. Karsten Nygaard er således valgt som suppleant for 2 år.

**Ad 8. Valg af revisor.**

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab genvalgtes.

**Ad 9. Eventuelt.**

Et medlem opfordrede bestyrelsen til at genindkøbe et legehus, idet børnene, uanset at der boede få børn i ejendommen, havde brug for legeplads.

Fra bestyrelsen blev det oplyst, at det senest indkøbte legehus blev ødelagt i en storm. Efter facadesagen ville der blive set på genanskaffelse af legehus.

Et medlem bad varmemesteren se på et dårligt vindue.

Et medlem bad bestyrelsen se på hvad der kunne gøres ved et metaltrin ved opg. 215B, som blev glat. Medlemmet foreslog også, at der blev lavet en forretningsorden for generalforsamlingen.

På spørgsmål om hvorfor der blev lukket for varmen om sommeren oplyste varmemesteren, der var indbudt som gæst til generalforsamlingen, at man skruede ned når der ikke var behov for varme, og at det var dyrt for alle medlemmer, hvis der blev kørt med varme hele sommeren.

 Et medlem opfordrede de der frøs til at købe en el-varmeovn og opfordrede bestyrelsen til, næste år, at have mere tjek på hvem der mødte i henhold til fuldmagter. Medlemmet foreslog køb af en lille trækvogn så man kunne transportere effekter fra indkørsel til opgang.

På spørgsmål oplyste formanden, at der etableredes cykeloprydningsaktioner hvert eller hver andet år.

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

Formanden takkede medlemmerne for en god generalforsamling og takkede dirigenten for god ledelse.

Generalforsamlingen hævet.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Dirigent, Birger Hermansson        Formand, Gert Rasmussen