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

Ejerforeningen Østerpark
Ejd.nr.: 2-328

Referat af ordinær generalforsamling

År 2018, onsdag den 12. april, 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. Forslag.
   Forslag fra bestyrelsen:
   a. Forslag om genoptagelse af tidligere bemyndigelse til bestyrelsen vedrørende eventuelt køb af garagebygningen.
   b. Fornyet forslag om "kælderrumsplan".
   c. Forslag vedr. etablering af port.
   Forslag fra medlemmer:
   d. Forslag fra Kasper Theodor Sørensen om vedtægtsændringer vedrørende husordenen.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
6. Valg af mindst 2 suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

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

Formand, Per Højte, bød velkommen og foreslog Michael Tarding fra Sven Westergaards Ejendomsadministration valgt som dirigent. Generalforsamlingen tilsluttede sig forslaget. Rikke Pedersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration fungerede som referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. Indkaldelse til generalforsamlingen var udsendt den 28. marts 2018 fra

Penneo dokumentnøgle: EOGM5-EAWCN-TBXUM-LJEE0-64VL4-MLUGL

administrators kontor. Der var 45 ud af foreningens 136 ejere repræsenteret med et samlet fordelingstal på 34,027/100, heraf 3 ejere ved fuldmagt

På generalforsamlingen deltog også Victoria Åkerlund fra BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab 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:

Der var aflagt følgende skriftlige årsberetning:

"Årsberetning for EFØ til generalforsamlingen den 11. april 2018

MgO sagen overordnet
Vi har fået ny advokatfuldmægtig i stedet for Martin. Det er dog stadig den samme partner hos Molt Wengel der tager sig af vores sag, så der er kontinuitet. Når syn og skøn sagerne er afsluttet vil vi straks gå i gang med at skifte MgO pladerne. Der er ved at blive indhentet tilbud allerede nu. Dette vil blive et omfattende projekt skønnet til 12-15 mio. kr., som vi håber, bliver helt eller delvist dækket hvis vi vinder voldgiftssagen. Sådan en sag kan dog trække ud og vi vil derfor starte udskiftningen før sagen er afsluttet.

Syn og Skøn vedr. MgO plader
Syn og skøn sagen vedrørende MgO pladerne er nu afsluttet.

Syn og skøn vedr. fastgørelse af facadepladerne
Der faldt som bekendt endnu en facadeplade ned, og denne gang uden at det var stormvejr. Derfor fandt bestyrelsen det nødvendigt at opføre et midlertidig værn mod flere nedfaldende plader. Vi er nu på vores tredje skønsmand da de to forrige gjorde sig selv inhabile, men vi håber at tredje gang er lykkens gang. Nogle af de resultater der er blevet lavet af den første skønsmand kan dog genbruges.

1 års gennemgang
BNS har været meget svære at komme i dialog med omkring de udestående mangler. Nu er det endelig lykkes at få aftalt et møde med dem omkring den udvendige og indvendige mangeludbedring så vi en gang for alle kan få afsluttet denne del af sagen. Dette møde kommer til at ligge meget tæt på generalforsamlingen, så vi ved endnu ikke resultatet af det.

Garagesagen
Vi vandt garagesagen i byretten og den blev ikke anket. Til generalforsamlingen lægger vi op til at få fornyet mandatet til at købe garageanlægget. Dermed vil der ikke være brug for en ekstraordinær generalforsamling hvis ejeren overvejer at sælge garageanlægget.

Penneo dokumentnøgle: EOGM5-EAWCN-TBXUM-LJEE0-64VL4-MLUGL

Elevatorer
Elevatorerne har efterhånden hyppige nedbrud og de er også begyndt at larme. Dette koster også mange penge i servicebesøg. Derfor vil vi fra næste år begynde en totalrenovering af elevatoren. Planen er at renovere en elevator om året, startende med elevatoren i Jagtvej 213 da den er hårdest ramt.

Nye vedtægter
Vi har igangsat arbejdet med at få lavet nye vedtægter og modtaget et første udkast hertil. I mellemtiden har regeringen nedsat et ejerlejlighedsudvalg med henblik på modernisering af såvel ejerlejlighedsloven som normalvedtægten, hvor der blandt andet har været bebudet reformer på udlejningsområdet og eventuel nærmere regulering omkring korttidsudlejning. Efter aftale med administrator har vi derfor udskudt det videre arbejde med vedtægterne, så vi ikke risikerer at skulle lave vedtægterne om to gange og kan tage regeringens udspil med i betragtning i forhold til de nye vedtægter.

Port ud mod Jagtvej
Vi har fået tilladelse af kommunen til at opføre en port ud mod Jagtvej for at dæmme op for biltrafikken på vores område. Vi er dog ikke enige i bestyrelsen om nødvendigheden og udformningen af denne port. Da det desuden vil have en stor æstetisk konsekvens, har vi besluttet at lade beslutningen være op til generalforsamlingen.

Nyt tag
Vi har bestilt nyt tag hos Krone Tag. De har desværre haft meget travlt og udskød derfor projektet i to omgange hvorefter vi selv valgte at udskyde det til om foråret.

Ny fjernvarmelevering
Hofor er stadig ved at skifte vores fjernvarmelevering fra damp til vand. Når de er færdige vil de genetablere græsplænen.

Registrering af kælderrum
Der er desværre ikke sket så meget på dette punkt, men vi vil opprioritere det til næste år.

Vi vil gerne afslutte med at takke Martin Bidstrup og vores rådgivere for et godt samarbejde i løbet af året.

På generalforsamlingen tager vi med glæde imod spørgsmål til ovenstående.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen"

Beretningen blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

Efter forespørgsel fra en ejer kunne bestyrelsen oplyse, at totalrenoveringen af elevatorerne hovedsageligt bestod i en udskiftning af elektronikken. Bestyrelsen var først i gang med at

Penneo dokumentnøgle: EOGM5-EAWCN-TBXUM-LJEE0-64VL4-MLUGL

indhente de endelige tilbud nu. Bestyrelsen havde undersøgt mulighederne for at foretage en fuld udskiftning af elevatorerne frem for en renovering, og der var indhentet vurdering fra to rådgivere herpå. En fuld udskiftning ville koste ca. 1 mio. pr. elevator, mens renoveringen kun kostede det halve, hvor de nye elevatorer vel at mærke ikke havde den samme kvalitet som de gamle. Elevatoren i nr. 213 var hårdest ramt, og derfor blev den prioriteret som den første. Planen var at kannibalisere elevatorerne i takt med totalrenoveringen, forstået på den måde, at man tager reservedelene og genbruger til de andre elevatorer, indtil deres "tur" kommer. Problemet med de gamle elevatorer er nemlig, at man ikke længere kan få reservedelene til dem (elektronikken). Bestyrelsen forventede at igangsætte totalrenoveringen af elevatoren i nr. 213 inden for 3-4 måneder.

En ejer bemærkede, at tilkaldeknappen i hans opgang ikke havde virket i 6 måneder. Han frygtede derfor at skulle vente 3 år på, at den blev repareret, hvis hans opgang var en af de sidste på elevator-renoveringslisten. Det var naturligvis ikke tilfældet, knappen skulle repareres.

Herefter fremkom en længere drøftelse omkring MgO-sagen, syn og skønssagerne samt 1 års gennemgangen.

Bestyrelsen kunne oplyse, at syn og skøn vedrørende MgO-pladerne var afsluttet. Når syn og skøn vedrørende fastgørelse af facadepladerne var gennemført, skulle voldgiftssagen anlægges. Der havde været en del udfordringer omkring inhabilitet hos de udmeldte skønsmænd, hvilket desværre havde forsinket processen meget. Det var stadig for tidligt at sige noget helt konkret omkring tidshorisonten i forhold til anlæg af voldgiftssagen, og inden da skulle mulighederne for et eventuelt forlig også drøftes.

I relation til udskiftning af MgO-pladerne udtrykte forsamlingen forvirring over, hvorvidt pladerne skulle udskiftes eller ej. Bestyrelsen understregede, at det var deres forventning, idet det havde været udmeldingen fra foreningens rådgivere indtil nu. Det skulle dog naturligvis afklares, inden en endelig beslutning blev taget, og under alle omstændigheder ville der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling omkring spørgsmålet. I den forbindelse ville der også blive forelagt nærmere omkring prisen og finansieringen.

Udmeldingen omkring omkostningerne på de 10-15 mio. var baseret på et tidligere "worst case" skøn fra Cowi. Bestyrelsen håbede selvfølgelig, at det ikke ville blive så dyrt, og at omkostningerne kunne dækkes helt eller delvist ved et forlig eller dernæst voldgiftssagen. Der kunne dog stadig ikke siges noget endeligt herom, og forventningen var fortsat, at foreningen ved ejerne måtte lægge ud. Bestyrelsen regnede i den forbindelse med at lægge op til en finansiering med mulighed for fælleslån ligesom sidst. En ejer bemærkede, at man muligvis kunne stille den i ejerlejlighederne tinglyste sikkerhed til pant for en billigere rente på fælleslånet, hvilket bestyrelsen noterede sig. For nuværende afventede man dog først og fremmest det sidste syn og skøn, og så håbede bestyrelsen på at kunne indkalde til en ekstraordinær generalforsamling senere på året.

En ejer bemærkede, at Byggeskadefonden havde dækket omkostningerne til udskiftning i andre

Penneo dokumentnøgle: EOGM5-EAWCN-TBXUM-LJEE0-64VL4-MLUGL

MgO-sager. Dirigenten svarede, at det var man opmærksom på, men at foreningen ikke var underlagt ”Byggeskadefonden” (der hører til de almene boligorganisationer), men ”BvB Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse”. Sagen var anmeldt, og de havde afvist dækning.

I relation til status på ”mangelsagen”, dvs. sagen om de udestående mangler efter 1 års gennemgangen, kunne bestyrelsen oplyse, at der netop havde været afholdt møde med BNS, og bestyrelsen var i gang med at forsøge at få sagen endeligt afsluttet.

Under de løbende drøftelser omkring MgO-sagen mv. fremkom en del frustration fra ejere i forsamlingen omkring manglende information fra bestyrelsen. En ejer opfordrede i den forbindelse forsamlingen til selv at sørge for at udtrykke deres forventninger over for bestyrelsen i løbet af året, frem for blot at dele dem på den årlige generalforsamling. Mikkel Holle, der var indtrådt i bestyrelsen i 2017, supplerede med, hvordan han selv huskede, at ingen ville stille op til bestyrelsen sidste år. Mikkel opfordrede derfor ejerne til selv at stille op til bestyrelsen og prøve at gøre en ændring. Mikkel kunne oplyse, at der var tale om et kæmpe og meget tidskrævende stykke arbejde, og at bestyrelsen kun lige havde kunnet overtale den nuværende formand til at blive, hvor det i en forening som denne, med MgO-sag mv., var utrolig vigtigt med kontinuitet i bestyrelsen. Mikkel bad derfor forsamlingen om at have dette i tankerne, når de ikke følte, at serviceniveauet fra bestyrelsen var højt nok.

Med de ord var **beretningen taget til efterretning.**

Victoria Åkerlund fra BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab gennemgik årsregnskabet for 2017, der i forvejen var udsendt til medlemmerne.

Regnskabet for 2017 fulgte i store træk budgettet, dog var der under posten ”Reparation og vedligeholdelse” ikke gennemført tagprojekt budgetteret til kr. 950.000,- Posten var overført til budgettet for 2018, dog nedsat til kr. 600.000,-, da man havde fået et bedre tilbud.

Regnskabet for 2017 blev sat til debat.

Efter forespørgsel kunne revisor oplyse, at posten ”restance beboere” dækkede over 5-6 beboere i restance pr. skæringsdatoen den 31. december 2017. Der var ikke tale om fraflyttere, så beboerne var stadig i foreningen.

Ejeren af ejerlejlighed nr. 4 bemærkede, at hendes adresse stod på listen over deltagere i fælleslånet til facaderenoveringen, og at hun ikke deltog i fælleslånet. Der var blot tale om et fejlskrift i relation til adressen, *og det kan efterfølgende oplyses, at det rettelig er ejerlejlighed nr. 3, som fælleslånet tilhører. Foreningens administrator vil tale med revisor om, at oplysningerne omkring fælleslånet fremover oplistes med ejerlejlighedsnumre og ikke adresser.*

Penneo dokumentnøgle: EOGM5-EAWCN-TBXUM-LJEE0-64VL4-MLUGL

En ejer bemærkede, at overskriften i note 1 ”Lejeindtægt YouSee” skulle rettes til ”Lejeindtægt Telia”. Posten vedrørte indtægter fra tagantenner.

Dirigenten bemærkede eventualposterne, note 16, og herunder deklarationen omkring tilbagebetaling af byfornyelsesstøtte ved salg af ejerlejlighederne. Deklarationen kunne hentes på ejerlejlighedens blad i tingbogen, og ellers havde administrator en kopi. For nærmere spørgsmål om samt opgørelse af en eventuel tilbagebetaling af støtte ved salg henvises til kommunen.

Efter forespørgsel kunne dirigenten endvidere oplyse, at byfornyelsesstøtten var fratrukket i opgørelsen af byggesagen.

Efter forespørgsel kunne det oplyses, at renoveringsfonden kr. 138.666,- var en bunden reserve tilbage fra facaderenoveringens opstart.

Herefter blev regnskabet for 2017 sat til afstemning.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Det bemærkes, at ejerne kan finde oplysninger om deres eventuelle andel af restgæld og renteudgifter på fælleslån til selvangivelsen i note 11 og 12 i regnskabet.

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

Dirigenten gennemgik budgettet for 2018, der var baseret på en uændret opkrævning af fællesudgifterne.

Dirigenten bemærkede, at der efter indkaldelsens udsendelse var konstateret en fejl i sammentællingen af budgettet for 2018, men at alle ejere havde fået tilsendt et tilrettet budget inden generalforsamlingen.

Det tilrettede budget for 2018 udviste et driftsunderskud på kr. 548.818,-. Den heraf følgende likviditetspåvirkning var angivet i budgettet, ligesom der var indsat note omkring indregning af hel eller delvis betaling til de ikke-godkendte regninger fra BNS i forbindelse med byggesagen samt den hertil eksisterende sikringskonto.

En ejer spurgte, om der ikke skulle budgetteres med rådgivning om, hvorvidt MgO-pladserne skulle udskiftes eller ej. Bestyrelsen svarede, at der var afsat til advokat, og at bestyrelsen som nævnt også havde fået løbende rådgivning herom.

Herefter blev budgettet for 2018 sat til afstemning.

Penneo dokumentnøgle: EOGM5-EAWCN-TBXUM-LJEE0-64VL4-MLUGL

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

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

De større planlagte vedligeholdelsesarbejder var angivet i budgettet for 2018. Endvidere var MgO-sagen, syn og skønssagerne samt 1 års gennemgangen drøftet under dagsordens pkt. 1, hvortil der henvises.

Vedr. dagsordenens pkt. 4 – Forslag:

Forslag fra bestyrelsen:

Forslag a) Forslag om genoptagelse af tidligere bemyndigelse til bestyrelsen vedrørende eventuelt køb af garagebygningen:

Bestyrelsen stillede følgende forslag om genoptagelse af tidligere bemyndigelse til bestyrelsen vedrørende eventuelt køb af garagebygningen:

På generalforsamlingen den 16. april 2013 gav generalforsamlingen følgende bemyndigelse til bestyrelsen vedrørende eventuelt køb af garagebygningen:

"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."

Bestyrelsen stiller forslag om, at denne bemyndigelse genoptages for et år, således at bemyndigelsen gælder frem til den næste ordinære generalforsamling i 2019.

Forslaget blev sat til debat, som resulterede i nogle enkelte spørgsmål og svar. Bestyrelsen forklarede, at forslaget blot var en stilfærdig hjemmel til at kunne forhandle med garageejeren, hvis han henvendte sig om salg af anlægget, efter at foreningen havde vundet sagen i byretten.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Penneo dokumentnøgle: EOGM5-EAWCN-TBXUM-LJEE0-64VL4-MLUGL

Forslag b) – Fornyet forslag om "kælderrumsplan":

På den ordinære generalforsamling den 6. april 2017 blev vedtaget forslag om kælderrumsplan. Bestyrelsen var i mellemtiden stødt på udfordringer i relation til de gamle tegninger over rummene i kælderen, der ikke stemmer overens med de faktiske forhold/rum i kælderen. Bestyrelsen havde derfor igangsat udarbejdelse af en ny tegning til den endegyldige organisering af kælderrummene. På baggrund heraf og henset til de i forslaget fra 6. april 2017 tidligere fastsatte frister genfremsatte bestyrelsen følgende forslag om kælderrumsplanen:

Kælderrum er fællesareal. Den enkelte ejerlejlighed nr. 1 - 135 har ret til at benytte ét kælderrum.

Der vil hurtigst muligt efter generalforsamlingen blive udsendt en skrivelse til ejerne med oplysning om, hvad der er registreret omkring deres kælderrum (at ejeren benytter kælderrum nummer XX, at ejeren pt. ikke er i besiddelse af et kælderrum, at ejeren ikke er bekendt med kælderrumsnummeret, at ejeren ikke er vendt tilbage med oplysning om kælderrumsnummeret mv.). Ejeren skal inden 1. juni 2018 skriftligt meddele, hvis den anførte registrering vedrørende ejerens kælderrum ***ikke*** *er korrekt.*

Såfremt der efter fristens udløb den 1. juni 2018 fortsat forefindes kælderrum, som der ikke er redegjort for, ved at bestyrelsen har modtaget skriftlig registrering fra en ejer om benyttelse af det pågældende kælderrum, vil foreningen uden yderligere varsel tage rummet i besiddelse og eventuelle effekter i rummet vil blive bortskaffet. Herefter vil der blive foretaget en endegyldig organisering af kælderrummene, der indarbejdes i den nye tegning over rummene i kælderen. Den enkelte lejligheds ejerlejlighedsnummer samt adresse vil blive påført på det kælderrum, som lejligheden har ret til at benytte og/eller ejeren benytter på tidspunktet for registreringen. Ejere, der på dette tidspunkt står uden kælderrum, vil i samme ombæring blive tildelt et sådant.

Bestyrelsen forventer også at få indarbejdet "kælderrumsplanen" i foreningens vedtægter i forbindelse med forestående vedtægtsrevidering.

Forslaget blev sat til debat, som resulterede i nogle enkelte spørgsmål og svar. Bestyrelsen forklarede, at baggrunden for, at nogle havde kælderrum og andre ikke, var, at der gennem tiden var foretaget diverse bytning af kælderrum, fraflytninger mv., og det ville man forsøge at rette op på nu.

Ina Thorndahl bad om at få taget til referat, at alle var lige stillet, og at alle derfor skulle have lige muligheder for at få et kælderrum.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Penneo dokumentnøgle: EOGM5-EAWCN-TBXUM-LJEE0-64VL4-MLUGL

Forslag c) – Forslag om etablering af port mod Jagtvej:

Bestyrelsen ønskede generalforsamlingens stillingtagen til, hvilken en af følgende løsninger (pkt. 1-4) bestyrelsen skal gå videre med i relation til (eventuel) etablering af port mod Jagtvej.

1) Bestyrelsen bemyndiges til inden for en budgetramme på kr. 50.000 at etablere en port i fuld størrelse, jf. vedlagte tegning,

2) Bestyrelsen bemyndiges til inden for en budgetramme på kr. 35.000 at arbejde videre med en alternativ og lavere portløsning.

3) Bestyrelsen bemyndiges til inden for en budgetramme på kr. 20.000 at arbejde videre med en alternativ løsning til delvis indskrænkning af adgangen til ejendommen, men som ikke indebærer en port.

4) Der anvendes ikke midler til etablering af en port eller alternativ løsning.

Forslaget blev sat til debat, som resulterede i en længere drøftelse om fordele og ulemper ved at etablere en port mod Jagtvej.

Udfordringen var, at både cyklister, bilister og herunder særligt større kassevogne, flyttebiler mv. kørte ind på ejendommen og parkerede på området, og der var tale om en brandvej, hvor man således *ikke* måtte parkere. Når der blev parkeret på området gav det i øvrigt problemer i forhold til adgang for skraldemændene, græsset blev ødelagt, og ikke mindst kunne det blokere for eventuelle brandbiler og ambulancer, hvis uheldet var ude.

En ejer opfordrede til, at man ventede med at stemme om etablering af en port til, at man havde fået udskiftet MgO-pladerne, så en eventuel ny port ikke blev ødelagt i forbindelse med byggearbejderne.

Endvidere blev enkelte alternativer drøftet, men foreningens viceværт oplyste, at bl.a. forslag om blomsterkasser og lignende ikke var holdbart i længden.

Herefter blev forslaget sat til afstemning, hvor dirigenten af praktiske årsager startede med at sætte spørgsmålet om, hvorvidt der overhovedet skulle etableres en port mod Jagtvej. Såfremt der kunne opnås et flertal for etablering af en port, kunne man herefter fortsætte afstemningen om, hvilken løsning 1-3 bestyrelsen skulle gå videre med.

Idet 23 stemte imod, og kun 18 stemmer for, var **forslaget om etablering af port mod Jagtvej i sin helhed faldet.**

For god ordens skyld er den til forslaget medsendte tegning over portløsning vedlagt som bilag til referatet.

Penneo dokumentnøgle: EOGM5-EAWCN-TBXUM-LJEE0-64VL4-MLUGL

Forslag fra medlemmer:

Forslag d) – Forslag fra Kasper Theodor Sørensen om vedtægtsændringer vedrørende husordenen:

Kasper Theodor Sørensen havde indsendt forslag om vedtægtsændringer vedrørende husordenen. Forslaget er vedlagt som bilag til referatet.

Kasper motiverede forslaget.

Dirigenten og bestyrelsen bemærkede herefter, at bestyrelsen som anført i beretningen allerede var i gang med at få udarbejdet nye vedtægter, hvor man dog for nuværende afventede ændringer til ejerlejlighedsloven samt normalvedtægten i henhold til udspil fra det nedsatte ejerlejlighedsudvalg. Idet vedtagelse af forslag om vedtægtsændringer krævede kvalificeret flertal på generalforsamling, og idet der var en del omkostninger forbundet med den efterfølgende tinglysning af vedtægterne, indstillede bestyrelsen til, at man ventede og tog et samlet forslag om revidering af vedtægterne op på en generalforsamling – forhåbentlig næste år.

Forslaget blev sat til debat, hvor der i hvert fald blev udtrykt opbakning til, at forholdene omkring ejers og lejers ansvar i relation til overholdelse af husordenen blev afspejlet i de nye vedtægter.

Forslaget blev med opbakning fra generalforsamlingen og samtykke fra forslagsstiller **ikke sat til afstemning.**

Det blev understreget, at alle såvel ejere som lejere er underlagt foreningens husorden, og at husordenen både var at finde som opslag i opgangene og på foreningens hjemmeside.

Vedr. dagsordenens pkt. 5 og 6 – Valg af bestyrelsesmedlemmer og mindst 2 suppleanter:

Formand Per Højte og bestyrelsesmedlem Elisabeth Kjær Jensen var på valg.

Per Højte modtog genvalg, mens Elisabeth Kjær Jensen ikke modtog genvalg.

Per Højte blev genvalgt, og Jeanett Saabye blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem, begge med akklamation og uden modkandidater.

Som suppleanter blev Kasper Theodor Sørensen og Martin Lünell Christensen valgt.

Penneo dokumentnøgle: EOGM5-EAWCN-TBXUM-LJEE0-64VL4-MLUGL

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Per Højte	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2020
Jeanett Saabye	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2020
Mikkel Holle	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2019
Birgitte Dam	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2019
Karsten Nygaard	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2019
Kasper Theodor Sørensen	Suppleant	På valg i 2019
Martin Lünell Christensen	Suppleant	På valg i 2019

Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig med Per Højte som formand og Karsten Nygaard som næstformand.

Vedr. dagsordenens pkt. 7 – Valg af revisor:

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev genvalgt uden modkandidater.

Vedr. dagsordenens pkt. 8 – Eventuelt:

Efter forespørgsel orienterede bestyrelsen om status på benzintanken/Uno X. For nuværende havde Uno X foretaget jordprøver og indsendt en byggeansøgning med deres planer som forelagt på sidste års generalforsamling til kommunen. Der var endvidere netop kommet en henvendelse fra dem om udarbejdelse af ny og/eller opdatering af den gamle utinglyste aftale omkring fordeling af udgifter vedrørende vedligeholdelse omkring tankstationen og betaling af fællesudgifter.

Der fremkom en længere drøftelse omkring tankanlægget, hvor en ejer bemærkede, at det ikke, som udtalt af Uno X på generalforsamlingen sidste år, var korrekt, at det var lovpligtigt at forøge arealet. Bestyrelsen huskede ikke dette. Bestyrelsen mente, at drøftelserne havde gået på at skabe plads til de store tankvogne.

Det blev drøftet, hvorvidt bestyrelsen var forpligtet til at tage de nærmere planer samt revidering af aftalen med Uno X op på generalforsamling. I relation til spørgsmålet omkring Uno X planer henvises til vedtagelsen på sidste års generalforsamling, hvor bestyrelsen fik tilsagn til at forhandle videre med Uno-X vedrørende planer om forskønnelse af stationen, som også forudsatte en forhandling af ny aftale og de nærmere vilkår for ombygningen.

En ejer spurgte om mulighederne for at opsætte videoovervågning. Bestyrelsen bad ejeren om at fremsende en nærmere forespørgsel herom.

En ejer gjorde opmærksom på, at der var (eller skulle være) vandalarmer i alle lejlighederne,

Penneo dokumentnøgle: EOGM5-EAWCN-TBXUM-LJEE0-64VL4-MLUGL

hvor batteriet løbende skulle udskiftes, ligesom dioden, der bipper ligesom en røgalarm ved vandskader, løbende skulle efterses. Det blev aftalt, at der vedlægges et billede af vandalarmen som bilag til referatet, så alle kan se, hvordan den ser ud.

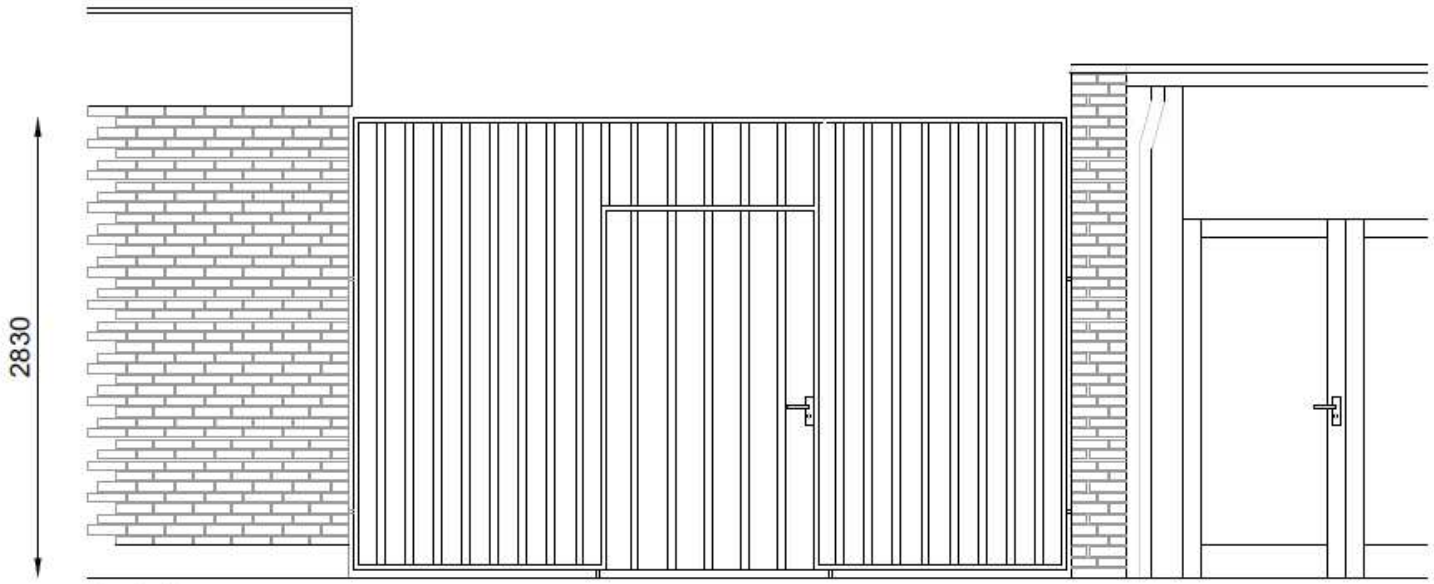
Generalforsamlingen sluttede med en længere drøftelse omkring skrald, hvor foreningens viceværet Martin Bidstrup forklarede nærmere om reglerne. På kommunens containere fremgik klart, hvad de var til (pap, papir mv.) For de nærmere regler om affald henviste Martin endvidere til kommunens hjemmeside. For så vidt angik de øvrige containere, kunne man altid spørge, hvis man var i tvivl. Det var bl.a. meget vigtigt, at man ikke lagde ting foran døren til containerne, og at skraldet kunne være i containerne, da de ellers ikke blev tømt.

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

København, den 2018

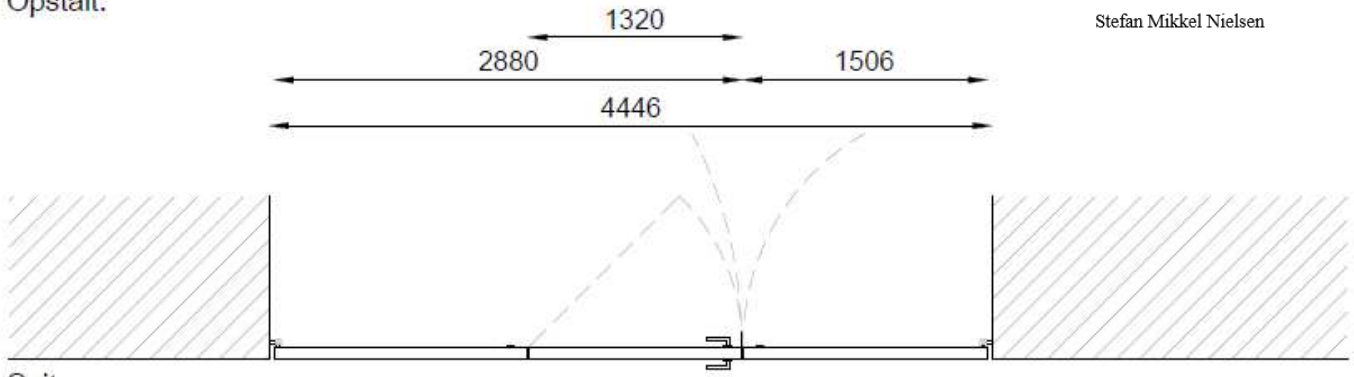
Nærværende referat er i overensstemmelse med vedtægternes § 7, stk. 2 underskrevet med NemID af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

Penneo dokumentnøgle: EOGM5-EAWCN-TBXUM-LJEE0-64VL4-MLUGL



Opstalt.

Stefan Mikkel Nielsen



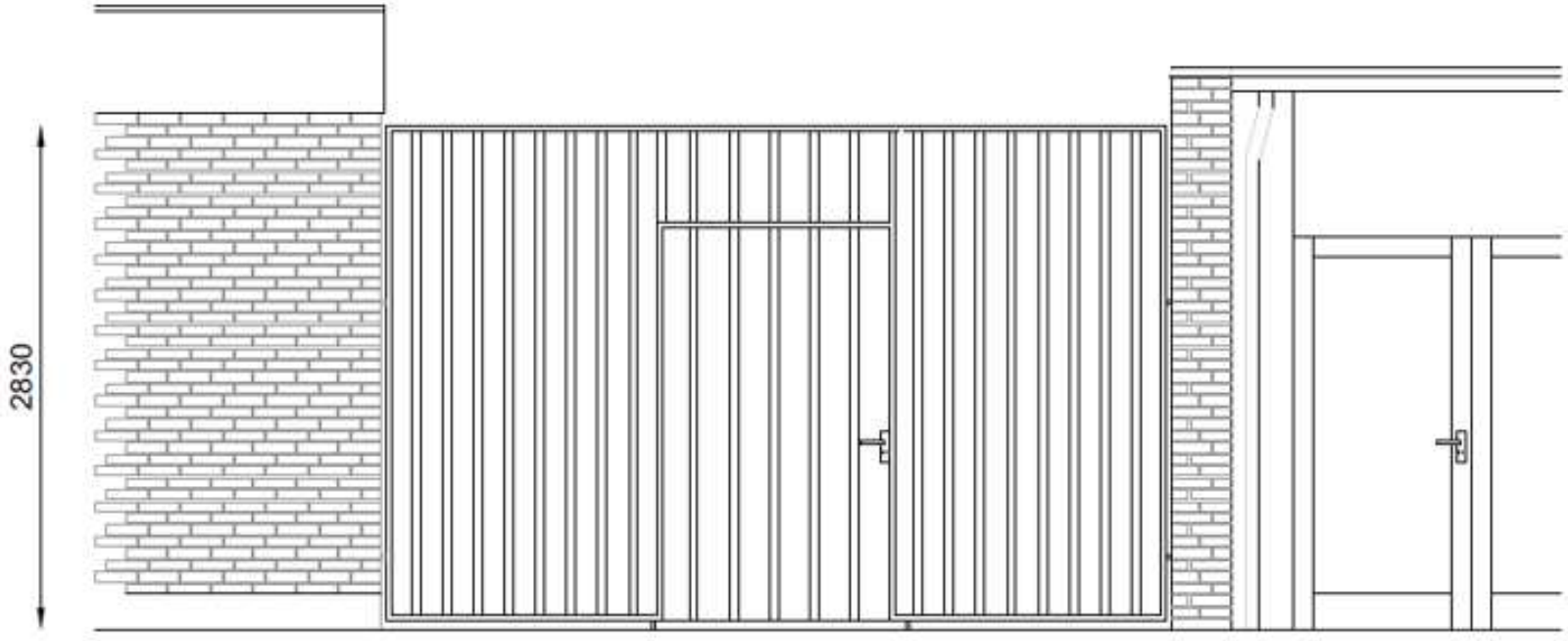
Snit.

Stefan M. Nielsen

Note: Beklædning udføres som 1" x 5" beklædning med 50mm. luftspalte for at gøre porten mere transparent.

M3|RUM	Projekt navn: Østerpark, 2100 København Ø	Tegnings oplysninger:	
		Tegnings nr:	01.01. 2017. Rev. 2
	Bygherre: E/F Jagtvej 213 - 215. 2100 København Ø	Tegnings navn:	Port. (Forslag nr. 2)
		Dato:	07.07.2017.
		Scale:	1 : 30 (A3)
		Forslag nr.	2
		Udført af Stefan M. Nielsen	Godkent af: .....

Penneo dokumentnøgle: EOGM5-EAWCN-TBXUM-LJEE0-64VL4-MLUGL



Opstalt.

Stefan Mikkel Nielsen

Snit.

Stefan M. Nielsen

Note: Beklædning udføres som
1" x 5" beklædning med 50mm.
luftspalte for at gøre porten mere
transparent.

M3|RUM	Projekt navn: Osterpark, 2100 København Ø	Tegnings oplysninger:	
		Tegnings nr:	01.01. 2017. Rev. 2
	Bygherre: E/F Jagtvej 213 - 215. 2100 København Ø	Tegnings navn:	Port. (Forslag nr. 2)
		Dato:	07.07.2017.
		Scale:	1 : 30 (A3)
		Forslag nr.	2
		Udført af Stefan M. Nielsen	Godkent af .....

Penneo dokumentnøgle: EOGM5-EAWCN-TBXUM-LJEE0-64VL4-MLUGL

Rikke Pedersen

Fra: Kasper Theodor Sørensen <KTS@pwc.dk>
Sendt: 22. januar 2018 20:28
Til: Rikke Pedersen
Emne: Emne til behandling ved førstkommende generalforsamling.

Kære bestyrelse og ejere i Østerpark

Jeg oplever dagligt at husordenen bliver overtrådt.

Der bliver kastet skrald, hensat indbo, generelt svinet og boret/hamret/larmet på tidspunkter hvor det, jf. husordenen ikke er tilladt.

Vi bor i en ejerforening, hvor der er mange beboere, hvorfor fællesskabs- og ejerfølelsen er langt mindre, end i små ejerforeninger hvor du nemmere og tættere møder "naboen", end bare endnu et ansigt i mængden.

Der er ligeledes mange der lejer deres lejlighed ud, hvilket fører til en anden holdning, end hvis man reelt bebor noget man ejer. Der er en ejer der i minimum 44 tilfælde over de seneste 2 år har udlejet lejligheden gennem airbnb - og det er blot de omtaler personen har på udlejningssiden. Dette ser jeg ikke partout som noget negativt, men det skaber nogle uheldige følgevirkninger.

Mit forslag til en vedtægtsændring er derfor følgende:

1. Alle ejere skal skrive under på, at husordenen vil blive overholdt og at ejer indestår for resten af husstanden samt eventuelle gæster.

1.1. Overtræder en ejer, husstandens beboere eller eventuelle gæster husordenen, vil ejeren blive økonomisk ansvarligt for det økonomiske tab som ejerforeningen måtte lide som følge af, at husordenen er blevet overtrådt.

- For eksempel hvis Martin skal bruge tid på at flytte hensat indbo, rydde en smadret plante op, rengøre graffiti, få kørt indbo på lossepladsen mv. mv.

2. Ønsker en ejer, at leje ens lejlighed ud, skal denne meddele dette til bestyrelsen og lejere skal informeres om og skrives under på, at husordenen vil blive fulgt.

2.1. Udlejer skal skrive under på, at lejere skal følge husordenen og bestyrelsen har ret til, ved lejers gentagende overtrædelse af husordenen, at kræve lejere opsagt.

Jeg har snakket med flere lejere af lejligheder, der ikke har været informeret om husordenen, f.eks. boretider mv. og derfor gladelig borer, banker og hamrer en søndag væk. At læse på Facebook-siden, er jeg ikke den eneste.

Det burde ikke være nødvendigt med så rigide og opsatte rammer, men ift. mine oplevelser i bebyggelsen, ser jeg desværre dette som en nødvendig forebyggende instans - der kunne føre til en langt bedre oplevelse for alle der bor i ejerforeningen Østerpark.

Med venlig hilsen / Best regards

Kasper Theodor Sørensen
PwC | Senior Associate | Cand.merc.aud
D: +45 3945 3438 | M: +45 5193 9910
Email: kts@pwc.dk | www.pwc.dk
Strandvejen 44, DK-2900 Hellerup

PwC - Revision. Skat. Rådgivning.
(Støt Danmarks Indsamling 2018. Send dit personlige bidrag via MobilePay til 1212 og skriv "DIVIR PwC" i beskedfeltet, så fordobler PwC beløbet.

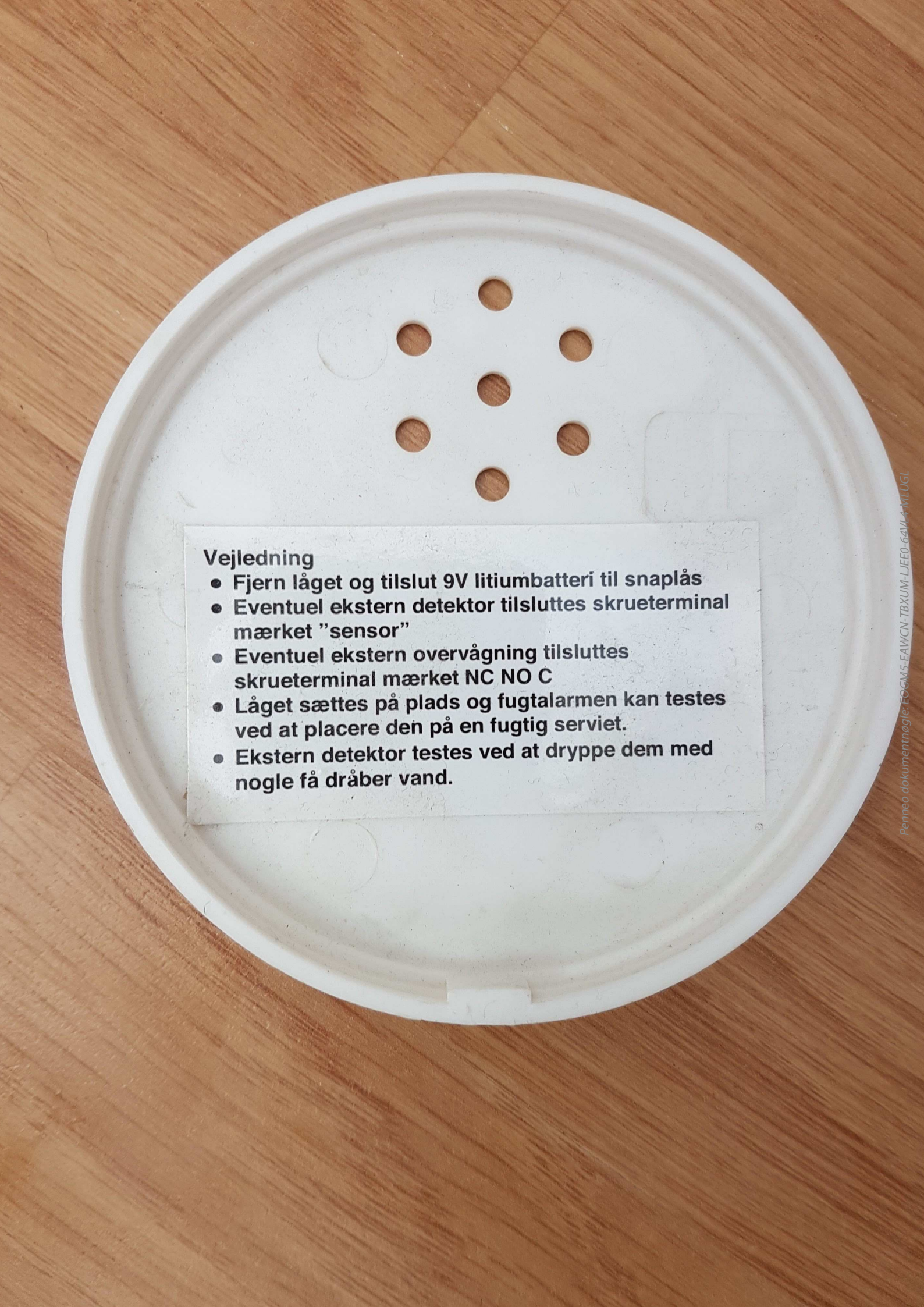
Penneo dokumentnøgle: EOGM5-EAWCN-TBXUM-LJEE0-64VL4-MLUGL

The information transmitted is intended only for the person or entity to which it is addressed and may contain confidential and/or privileged material. Any review, retransmission, dissemination or other use of, or taking of any action in reliance upon, this information by persons or entities other than the intended recipient is prohibited. If you received this in error, please contact the sender and delete the material from any computer!

Penneo dokumentnøgle: EOGM5-EAWCN-TBXUM-LJEE0-64VL4-MLUGL

Penneo dokumentnøgle: EOGM5-EAWCN-TBXUM-LJEE0-64VL4-MLUGL

Penneo dokumentnøgle: EOGM5-EAWCN-TBXUM-LJEE0-64VL4-MLUGL



Penneo dokumentnøgle: EOGM5-EAWCN-TBXUM-LJEE0-64VL4-MLUGL

PENNEO

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

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

Michael Tarding
Dirigent
På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-506386540231
IP: 89.186.174.109
2018-05-14 11:48:29Z
NEM ID

Per Bille Højte
Bestyrelsesformand
Serienummer: PID:9208-2002-2-897343993140
IP: 83.95.175.237
2018-05-14 18:54:49Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: EOGM5-EAWCN-TBXUM-LJEE0-64VL4-MLUGL

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**