

MØDEREFERAT

År 2003, tirsdag den 8. april, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i ejerlejlighedsforeningen Ibstrupparken III i konferencesalen på Schæffergården, Jægersborg Allé 166, 2820 Gentofte.

Indledningsvis bød afgående bestyrelsesformand Henrik Palludan de tilstedeværende medlemmer velkommen og foreslog i forbindelse hermed, at advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S, valgtes til dirigent og referent, hvilket de tilstedeværende enstemmigt tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter og således beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag. Dirigenten kunne endvidere konstatere, at følgende medlemmer enten personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret på generalforsamlingen:

Ejerlejl.nr.: 3, 4, 9, 14, 15, 22, 23 (f), 26 (f), 27 (f), 31, 32, 36, 44, 45, 49, 50, 54, 56, 57, 64, 66, 71, 80, 81 (f), 83, 85 (f), 86, 88 (f), 90 (f), 93, 100, 101, 108, 109, 118, 122, 123, 124 (f), 126, 127, 128, 130, 131, 133, 139, 140, 143, 144, 147, 150, 151, 158 (f), 159, 160 og 165 (f) samt restejendommen. Det bemærkes, at deltagerangivelsen er en rekonstruktion.

Endvidere deltog på vegne Qvortrup Administration A/S ejendomsinspektør Peter Swensson.

Dagsorden i henhold til indkaldelse var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.
3. Fremlæggelse af årsregnskab for det forløbne år til godkendelse.

4. Orientering og drøftelse af vejudvalgets arbejde og overvejelser vedrørende renovering af adkomstforholdene til Ibstrupparken samt medlemmernes stillingtagen hertil.
5. Fremlæggelse af bestyrelsens vedligeholdelsesplan. Fremlæggelse af budget til godkendelse.
6. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelle forslag fra bestyrelsen eller medlemmer.
9. Eventuelt.

Ad 1) Valg af dirigent og referent:

Se ovenstående.

Ad 2) Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år:

På bestyrelsens vegne aflagde Henrik Palludan sålydende beretning:

En varm velkomst til alle "Smakkere" - herunder specielt de nye ejere.

Udstykningen til ejerlejligheder skete i 1971 og status er nu, at de 10 blokkes 150 lejligheder for restejendommens vedkommende er reduceret til 12 garager, 7 butikker og ca. 30 lejemål.

De store linier i bestyrelsens arbejde har været bibeholdelse af den kontinuitet i ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder i forhold til opsparing og langtidsbudgetter. Og der er i de forløbne år virkelig sket noget historisk set: Totalrenovering af tagene i 1990. Udskiftning af små vinduer i 1999. Gennemgribende renovering af tv-signaler og udskiftning af skodder i 2000-2001.

Den store investering i udskiftning af vinduer og altandøre i det forgange år har givet et vidunderligt indeklima og en markant forbedring af varmeøkonomier. Samtidig er der udført malerarbejde på sydvendte skodder samt de små vinduer, der ikke blev skiftet i 1999.

Efter behørig korrespondance med Gentofte Kommune er de gamle skorstene tillige revet ned.

En gruppe på 9 beboere har på initiativ af et tidligere bestyrelsesmedlem valgt at anlægge en retssag mod ejerlejlighedsforeningen i utilfredshed over udgiftsfordelingsnøglen til det omfattende regnskab omkring den store vinduesudskiftning. Nøgternt kan her i dag blot konstateres, at sagen er berammet til domsforhandling i Gentofte Ret den 27. og 28. august 2003.

Udover 4 store bestyrelsesmøder, ofte med administrationen, har der været talrige aktiviteter i undergrupper, hvor specielt følgende kan nævnes:

Vejudvalget:

Vejudvalget har i lyset af de budgetmæssige rammer udarbejdet et fornemt udkast til et tilbundsgående projekt omkring den elendige asfalteringsstatus, det knappe antal parkeringspladser, have, beplantninger, legeplads o.s.v.

Viceværterne:

Viceværterne Jens og Helmer har i endnu et år vist en enestående hengivenhed overfor deres arbejde, som vi skylder dem en stor tak for.

Ikke alene i relation til det daglige arbejde, men også en fin renovering af kældrene, udført som "vinterarbejde" og opsætning af de længe efterlyste udendørs belysningskilder.

Med udgifter på ca. kr. 40.000,00 for rensning af faldstammer er det også et karakteristisk initiativ for dette gode makkerpar, at få anskaffet vores egen motor-split - et tomandsbetjent uhyre - der med 30 meters rækkevidde kan nå fra 2. sal og helt ud i hovedkloakken. Også anskaffelsen af noget nyt vvs-udstyr vil gøre dem i stand til selv at klare visse rør- og gevindarbejder.

Qvortrup Administration A/S har med den nye inspektør Peter Swensson fået et nyt bindeled til ejendommen. Velkommen Peter.

Rotteplage:

Rotteplagen er stadig et problem trods stor indsats fra både kommune og rydning af visse buskadser. I forbindelse med vejudvalgets kikkertundersøgelser af kloaktilstanden (for at forebygge, at vi pludselig står med en defekt kloak efter et eventuelt asfalteringsprojekt) er der konstateret rotter i hovedkloakken mellem bageriet og i retning mod vores storskraldscontainer, som i

Øvrigt er en større model end tidligere. Udbedringsarbejdet pågår løbende og forventes snarest i orden.

En vifte af mindre sager har også taget tid:

- Det uhyrlige elforbrug i nogle garager er bragt til ophør.
- Flere beboerhenvendelser om støjgener m.v. fra naboer.
- Flere afslag på anmodning om hundehold.
- Vi opnår forvarsel ved arrangementer på skateboardbanen.
- Kommunens grafitti-projekt har afrenset NESAs transformerstation.

Hærværk:

Hærværk på de 19 nye buske langs banen har ikke kunnet bære et søgsmål mod en psykisk belastet beboer fra Ibstrupvænget.

Restancer:

Restancer på acontobetalingen for en enkelt ejerbolig medfører møde i fogedretten den 10. april d.å.

Bredbånd/ADSL-udvalg:

En ejer har foreslået nedsættelse af et bredbånd/ADSL-udvalg. Hvem vil?

Nye trapper til kældrene:

Der er indhentet tilbud på etablering af nye trapper til kældrene.

Bestyrelsens bemanning:

Bestyrelsens bemanning kan blive problematisk for det nye år. 3 personer afgår efter tur og ønsker ikke genvalg, og 2 personer fraflytter i øvrigt bebyggelsen.

Der er afholdt 2 hvervemøder i marts måned med henholdsvis 2 og ingen fremmødte!

Jeg må erindre om, at vedtægterne nu engang kræver en bestyrelse, og at vi alle er med i det ene og samme fællesskab - et fællesskab ingen kan trække sig fra.

En stor tak til de dejlige mennesker, jeg har kunnet arbejde sammen med i det forgangne år - ildsjæle - for mig at se nærmest på fast halvtidsjob. Hvor har I gjort det let for mig som formand.

I tilslutning til beretningen blev det til bestyrelsen henstillet at tilsikre, at lukketøjet på de nye franske altandøre fungerer optimalt. Der blev fra enkelte af de tilstedeværende endvidere tilkendegivet, at man ønskede at tage formandens opfordring til efterretning og deltage aktivt i et bredbåndsudvalg.

Efter enkeltstående yderligere spørgsmål samt uddybende kommentarer fra bestyrelsens side blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3) Fremlæggelse af årsregnskab for det forløbne år til godkendelse:

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik herefter det af ejerlejlighedsforeningens revisor udfærdigede årsregnskab med behørig dokumentation at de væsentligste enkeltposter i regnskabet.

Regnskabet udviste et samlet årsoverskud på i alt ca. kr. 10.000,00. Egenkapitalen androg herefter kr. 1.335.000,00, hvoraf kr. 144.000,00 er relateret til foreningens garager.

Der vedlægges til nærværende referat det endelige godkendte årsregnskab.

Efter enkeltstående yderligere bemærkninger samt uddybende kommentarer, blev årsregnskabet enstemmigt godkendt.

Ad 4) Orientering og drøftelse af vejudvalgets arbejde og overvejelser vedrørende renovering af adkomstforholdene til Ibstrupparken samt medlemmernes stillingtagen hertil:

På bestyrelsens vegne redegjorde Lisette Sundien for det arbejde, som vejudvalget havde udført i den forløbne periode.

Uanset hvilken løsningsmodel foreningen måtte vælge med henblik på den fremtidige vejbelægning, har det været af afgørende betydning at få undersøgt det underliggende kloaksystem, således at der foreligger sikkerhed for, at dette er i orden, forinden vej-kasser m.v. berøres.

Arbejdsudvalget har afholdt 4 møder, i hvilken forbindelse det blev besluttet at antage ekstern assistance gennem arkitekt- og ingeniørfirmaet Peter Jahn & Partnere til en samlet pris af ca. kr. 100.000,00 inkl. kloakundersøgelser.

Arbejdsgruppen har efter de foreløbige drøftelser med den tekniske rådgiver ønsket at tilsikre, at adkomstvejene til de enkelte boligblokke opnår en sådan bredde, at der er plads til såvel parkerede biler som brandslukningskøretøjer. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at de nuværende pladsforhold er trange og kun i begrænset omfang har en acceptabel bredde.

På den baggrund har man overvejet mulighederne for en række alternative løsninger, blandt andet ved udvidelse af vejbanerne til de enkelte boligblokke.

Det har ligeledes været afgørende for arbejdsgruppen at tilvejebringe en helhedsløsning, der har en rimelig levetid.

På baggrund af de fremsatte ønsker var der fra arkitekt- og ingeniørfirmaet indhentet et foreløbigt budgetoverslag, andragende ca. kr. 5,4 mio. Det var bestyrelsens anbefaling, at en løsning i pågældende størrelsesorden ikke kunne anses for at være acceptabel. Det var på den baggrund bestyrelsens anbefaling, at der blev nedsat et nyt udvalg med henblik på udarbejdelse af et mindre ambitiøst projekt.

Der skal imidlertid samtidig noteres et stadig stigende pres på antallet af parkeringspladser såvel i relation til flere nyindflyttede unge beboere samt ved førstegangssalg af restejendommens resterende lejligheder.

Det blev fra en række medlemmer henstillet, at der ikke etableres parkeringspladser for tæt på bebyggelsen af hensyn til bilos, støj m.v.

Efter det pågældende oplæg og orientering udspandt der sig en længere drøftelse blandt foreningens medlemmer. Det blev fra flere medlemmers side henstillet, at der kunne overvejes en mere hensigtsmæssig beplantning langs husmurene. Det blev ligeledes til vejudvalget henstillet, at legepladserne omgående bør renoveres, således at der opnås trygge pasningsforhold.

Endelig blev det fra en stor del af de tilstedeværende medlemmer påpeget, at der bør udarbejdes max. 2-3 løsningsforslag, der tilgodeser forskellige økonomiske muligheder, herunder at disse eventuelt kan udføres over en længere årrække.

Endelig blev det på baggrund af de løbende drøftelser samtidig til bestyrelsen henstillet, at de værste huller i vejbanerne udbedres nu, således at de ikke frembringer farer for ejendommens beboere og besøgende.

Ad 5) Fremlæggelse af bestyrelsens vedligeholdelsesplan. Fremlæggelse af budget til godkendelse:

På bestyrelsens vegne gennemgik Kirsten Poulsen den af bestyrelsen udarbejdede fornyelses- og vedligeholdelsesplan. Det blev af Kirsten Poulsen præciseret, at vedligeholdelsesplanen alene er af vejledende karakter, idet den er bestyrelsens nuværende bedste bud på det fremtidige vedligeholdelsesbehov. Der kan blandt de enkelte vedligeholdelsesgrupper naturligvis foretages justeringer, hvorfor visse arbejder enten kan udskydes eller må fremmes afhængig af udviklingen i vedligeholdelsestilstanden.

Asfalten:

Som det fremgik af planen var det bestyrelsens tidligere forventning, at asfalteringsprojektet m.v. kunne afholdes indenfor en udgiftsramme på kr. 1,3 mio. I det omfang beløbet ikke vil blive anvendt i indeværende regnskabsår, vil der blive foretaget henlæggelse til et tidspunkt, hvor en egentlig helhedsplan for vejbanerne er endelig vedtaget.

Altanfacader:

I tilslutning til gennemgang af vedligeholdelsesplanen blev det fra enkeltstående medlemmer henstillet, at altanfacaderne afvaskes med algerens. Bestyrelsen vil nærmere vurdere behovet herfor, idet det arbejdet eventuelt kan udføres af de enkeltstående medlemmer.

Kældertrapper:

Det blev til bestyrelsen henstillet, at flere kældertrapper er i så dårlig forfatning, at de snarest bør laves. Bestyrelsen oplyste, at man overvejer såvel totalrenovering som punktvis udbedring af de konstaterede skader.

Hoveddøre:

Det blev ligeledes til bestyrelsen henstillet, at hoveddørene i bebyggelsen flere steder er afskallet, hvorfor de snarest bør opmales.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer blev vedligeholdelsesplanen taget til efterretning.

Budget:

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik herefter det af bestyrelsen sammen med administrationen udfærdigede budget for 2003, der udviste samlede fællesudgifter til fordeling på kr. 200,00 pr. fordelingstal pr. måned. Der var i årsregnskabet budgette-

ret med ordinære reparations- og vedligeholdelsesudgifter med kr. 400.000,00 samt gennemførelse af større turnusarbejder/nyanskaffelser m.v. på i alt kr. 1 mio. Herudover påregnes det at overføre kr. 250.000,00 fra egenkapitalen til dækning af det forventede/planlagte større vedligeholdelsesbehov i 2003.

Det skal bemærkes, at der allerede primo januar måned har været afholdt betydelige udgifter til istandsættelse af en række hovedvandsforsyningsledninger/stopledninger til en samlet pris af i alt ca. kr. 200.000,00.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer, blev budgettet taget til efterretning.

Ad 6) Valg af medlemmer og suppleanter formand for bestyrelsen:

På bestyrelsens vegne opfordrede henholdsvis Lisette Sundien og Kirsten Poulsen medlemmerne til at opstille til bestyrelsesarbejdet, som de på mange måder fandt såvel interessant som udbytterigt.

Efter en kortvarig pause blev følgende ny- eller genvalgt Claus Pedersen, Lisette Sundien, Kirsten Skjold Larsen og Else Ebbesen.

Til suppleanter blev valgt Ruth Nora Jensen.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Else Ebbesen	Smakkegårdsvej 177, 1.tv.	2820 Gentofte	(På valg i år 2004)
Kirsten Skjold Larsen	Smakkegårdsvej 189, 2.th.	2820 Gentofte	(På valg i år 2005)
Claus Pedersen	Smakkegårdsvej 191, 2.tv.	2820 Gentofte	(På valg i år 2005)
Lisette Sundien	Smakkegårdsvej 169, 1.tv.	2820 Gentofte	(På valg i år 2005)

Supp. Ruth Nora Jensen	Smakkegårdsvej 163, st.th.	2820 Gentofte	(På valg i år 2004)
------------------------	----------------------------	---------------	---------------------

I henhold til vedtægternes § 9, stk. skal bestyrelsen bestå af 5 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter. Da dette punkt ikke kunne opfyldes på nærværende generalforsamling, vil den blive forsøgt gennemført på næste års generalforsamling.

Der nedsattes samtidig et bredbåndsudvalg bestående af:

Olaf Kayser, Smakkegårdsvej 189, st.mf.
Per Deleuran, Smakkegårdsvej 181, st.tv.

Ad 7) Valg af revisor:

AP Statsautoriserede Revisorer blev genvalgt.

Ad 8) Eventuelle forslag fra bestyrelse eller medlemmer:

Punktet udgik, da der ikke forelå nogen forslag.

Ad 9) Eventuelt:


Der forelå ikke punkter til drøftelse.

---oo0oo---

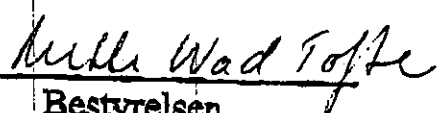
Generalforsamlingen hævet.

København, den ³⁰16 - 2003


Gentofte, den ²⁷16 - 2003



Jens Anker Hansen
Advokat



Bestyrelsen


PERNILLE HØXBRO
Advokat (L)
Sortedam Dossøring 43
2200 København N.
Tlf. 35 39 55 66

Bilag: Endeligt regnskab 2002
Folder vedrørende Rationel vinduer & døre