

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2006, tirsdag den 4. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i ejerlejlighedsforeningen Ibstrupparken III i mødelokalet på Schæffergården, Jægersborg Alle 166, 2820 Gentofte.

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Olaf Kayser de tilstedeværende medlemmer velkommen og foreslog på bestyrelsens vegne, at ejerlejlighedsejer J. Carlsen valgtes til dirigent og advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S til referent, hvilket de tilstedeværende enstemmigt tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter, samt at der ikke fra medlemmerne forelå indsigelser mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten kunne endvidere konstatere, at følgende medlemmer enten personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret på generalforsamlingen:

Ejerlejlighedsejer nr. 1, 2, 3, 4, 6, 10, 11, 12, 14, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 35, 36, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 60, 63, 64, 65, 67, 68, 69, 71, 72, 73, 75, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 87, 88, 90, 91, 93, 96, 97, 100, 101, 102, 103, 105, 108, 109, 110, 112, 113, 115, 116, 117, 119, 120, 121, 122, 123, 125, 126, 127, 128, 129, 131, 133, 134, 135, 136, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 153, 154, 156, 157, 160, 161, 163, 164, 165, 166, 167, 168 og 169.

Dagsorden i henhold til indkaldelsen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløb år.
3. Fremlæggelse af årsregnskab for det forløbne år til godkendelse.
4. a. Fremlæggelse af bestyrelsens vedligeholdelsesplan.
b. Fremlæggelse af budget til godkendelse.
5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer.
 - a. Claus Kaarup genfremsætter forslag om installation af dørtelefoner.
 - b. J. & E. Carlsen stiller forslag om skiltning.
 - I. Parkering.

II. Hastighedsbegrænsning.

- c. Niels Gram Jeppesen stiller forslag om anden anvendelse af garage.
 - d. Charlotte Folchmar Hansen stiller forslag om adgangsforhold til Ibstrupparken.
 - e. Per Deleuran stiller forslag vedrørende diverse forhold.
 - f. Per Deleuran stiller forslag vedrørende parkering.
 - g. Bestyrelsen stiller forslag om bemyndigelse til valg af ny administration af ejerforeningen.
6. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. 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 Olaf Kayser vedlagte beretning.

I tilslutning til beretningen blev følgende påtalt fra foreningens medlemmer.

1. Hr. Deleuran og hr. Gamborg med flere hævdede, at vejprojektet ikke var blevet udført ifølge den oprindeligt truffene beslutning, bl.a. at al asfalt skulle være blevet fjernet, og den øverste del af underlaget erstattet/genkomprimeret.

Olaf Kayser svarede, at vejprojektet var blevet udført fuldstændigt i henhold til udsendt og vedtaget projektskrivelse.

2. Advokat Jens Anker Hansen påtalte, at han ikke fandt bestyrelsens redegørelse for retvisende vedrørende de administrative forhold for ejerforeningen som helhed.
3. Det blev fra enkelte yderligere medlemmers side henstillet, at man om muligt i større omfang vil tilsikre, at snerydning foregår mere effektivt i det kommende år, herunder forebyggende saltning/grusning af adkomstarealer.
4. Det henstilledes ligeledes til bestyrelsen, at afløbsbrønde i kældernedløb samt tagrender til havesiden renses regelmæssigt, hvortil bestyrelsen bemærkede, at der var brugt kr. 26.255 til rensning af tagrender i 2005.

5. Det blev endvidere fra yderligere medlemmers side foreslået, at pergolaerne genoprettes i fornødent omfang.

Med pågældende bemærkninger 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 af de væsentligste enkeltposter i årsregnskabet. Regnskabet udviste et samlet årsoverskud på i alt kr. 135.000, idet det i øvrigt bemærkes, at der i henhold til tidligere generalforsamlingsbeslutning er foretaget trækning på egenkapitalhenlæggelsen (reservefond) i regnskabsåret med henholdsvis kr. 1.985.000 til brandsikring og yderligere kr. 360.000 til vejprojekt, eller i alt kr. 2.345.000.

Foreningens egenkapital androg herefter ca. kr. 1,25 mill. På forespørgsel oplyste advokat Jens Anker Hansen, at man ikke påregnede væsentlig stigning i renovationsudgiften, uagtet at renovationselskabet afhentningsdistancer er blevet en smule forøget i forhold til tidligere.

Efter enkeltstående spørgsmål samt yderligere uddybende kommentarer godkendtes årsregnskabet enstemmigt.

Ad 4.a. Fremlæggelse af bestyrelsens vedligeholdelsesplan.

På bestyrelsens vegne gennemgik Olaf Kayser den af bestyrelsen udarbejdede vedligeholdelsesplan med de hertil anslåede udgifter.

Vedligeholdelsesplanen indeholdt i den foreliggende form ekstra opkrævning over for medlemmerne med i alt ca. kr. 550.000 i indeværende regnskabsår. Særopkrævning vil naturligvis være afhængig af, hvilke af de pågældende projekter der gennemføres herunder evt. porttelefon samt udskiftning af hoveddøre, hvilket vil blive drøftet på et senere punkt på generalforsamlingen.

Det skal således understreges, at der ikke ved fremlæggelse af vedligeholdelsesplanen er truffet beslutning om på nuværende tidspunkt at foretage yderligere særopkrævninger.

Med pågældende bemærkninger blev orienteringen taget til efterretning.

Ad 4.b. Fremlæggelse af budget til godkendelse.

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik det til medlemmerne udsendte budget, udvisende uforandrede fællesudgifter i 2006.

Budgettet blev af de tilstedeværende enstemmigt godkendt.

Ad 5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer.

Pkt. 5.a. Claus Kaarup genfremsætter forslag om installation af dørtelefoner.

Claus Kaarup redegjorde for det fremsatte forslag. Det var hans opfattelse, at man i lighed med naboejendommene burde indføre dørtelefonsystem, der vil skabe en væsentlig større tryghed blandt foreningens medlemmer. Udgiften til installation af porttelefon skønnes at andrage ca. kr. 2.000-2.300 pr. lejlighed, bl.a. afhængig af eventuel samtidig installation af fælles internet.

Efter en række meningstilkendegivelser vedrørende det fremsatte forslag satte dirigenten det til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at medlemmer med fordelingstal 278 stemte for, mens medlemmer med fordelingstal 308 stemte imod, hvorved forslaget var bortfaldet.

Pkt. 5.b. J. & E. Carlsen stiller forslag om skiltning.

- I. Parkering.
- II. Hastighedsbegrænsning.

Det blev efter drøftelse blandt foreningens medlemmer besluttet, at bestyrelsen efter forudgående myndighedsgodkendelse blev bemyndiget til at indføre fornøden skiltning på ejendommens fælles adkomstarealer.

Pkt. 5.c. Niels Gram Jeppesen stiller forslag om lydisolering af garage.

Niels Gram Jeppesen redegjorde for det fremsatte forslag.

Forslagsstilleren var indstillet på at indgå i en række restriktioner i den fremtidige benyttelse, herunder at hans nuværende bil blev parkeret uden for ejerforeningens nuværende fællesarealer, hvorefter der ikke optages yderligere parkeringsfaciliteter fra hans side. Forslagsstilleren tiltrådte endvidere, at der blev fastsat nærmere betingelser for disponering over garagen til det ansøgte formål. Bestyrelsen og enkelte fra salen, herunder advokat Jens Anker Hansen, advarede om at konsekvensen kunne blive, at garager ville blive brugt til andre formål end parkering af motorkøretøjer, så der blev mere parkering på pladser og veje.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag herunder meningstilkendegivelser for og imod fra medlemmernes side, satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at medlemmer med fordelingstal 312 stemte for forslaget, mens medlemmer med fordelingstal 267 stemte imod. Dirigenten kunne på den baggrund konstatere, at forslaget var vedtaget.

Pkt. 5.d. Charlotte Folchmar Hansen stiller forslag om adgangsforhold til Ibstrup-parken.

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag. Vejudvalget angav årsagen til at være hensyn til på tidligere generalforsamlinger udtryk for bekymring for gennemgående trafik fra nybyggeri på Ørnegårdsvej.

Efter meningstilkendegivelser fra foreningens medlemmer satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det med fornøden majoritet var vedtaget at retablere adkomstforholdene i overensstemmelse med forslaget.

Pkt. 5.e. Per Deleuran stiller forslag vedrørende diverse forhold.

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag.

Der blev efter drøftelse fremsat følgende ændringsforslag, idet forslagsstilleren stillede sig tilfreds med bestyrelsens handlingsplan vedrørende tiltrædelse af, at altanbånd renses og efterbehandles.

Ændringsforslaget omfattede, at bestyrelsen blev bemyndiget til at lade de under pkt. 2-6 anførte arbejder udføre inden for det foreliggende vedligeholdelsesbudget.

Efter yderligere drøftelse og meningstilkendegivelser satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne konstatere, at forslaget var vedtaget med fornøden majoritet.

Pkt. 5.f. Per Deleuran stiller forslag om parkering.

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag. Det kunne i tilslutning til forslaget fra en række beboere konstateres, at der fortsat var problemer med tilstrækkelig vendeplads-kapacitet, hvilket besværliggjorde af- og tilkørselsforhold til ejendommen herunder fra taxier mv.

Der blev fra bestyrelsens side foreslået vedtagelse af forslagsstillerens alternative forslag, hvorefter der ved nr. 161 og 179 markeres et parkering forbudt område, der tilsikrer tilstrækkelig vendeplads.

Efter yderligere drøftelse fremsatte dirigenten forslaget til afstemning og kunne konstatere, at det var vedtaget med overvældende majoritet.

Pkt. 5.g. Bestyrelsen stiller forslag om bemyndigelse til valg af ny administration af ejerforeningen.

På bestyrelsens vegne redegjorde Olaf Kayser for det fremsatte forslag, blandt andet under henvisning til de til medlemmerne uddelte cirkulæreskrivelser samt det med indkaldelsen vedlagte bilag G.

Generalforsamlingen tilkendegav indledningsvis med overvældende majoritet, at man ikke fandt det hensigtsmæssigt, at en repræsentant fra Boligexperten eller andre administrations-selskaber kunne deltage i generalforsamlingen på nuværende tidspunkt, idet alene spørgsmålet om bemyndigelse til at indgå administrationsskifte skulle drøftes i dag. Repræsentanten fra Boligexperten fik således ikke mulighed for at forelægge sit tilbud.

Advokat Jens Anker Hansen redegjorde herefter for administrationens udlægning af sagen, jf. den til medlemmerne udsendte redegørelse, samt fremhævede, at der allerede på nærværende generalforsamling havde været en lang række spørgsmål af juridisk og for-eningsretlig karakter.

Det blev fra flere medlemmers side tilkendegivet, at man fandt visse formuleringer i bestyrelsens rundskrivelser for uheldige.

Efter yderligere drøftelse for og imod det fremsatte forslag satte dirigenten det til skriftlig afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at medlemmer med fordelingstal 144

stemte for forslaget (ca. 17%), mens medlemmer med fordelingstal 699 stemte imod (ca. 83%). Dirigenten kunne på den baggrund konstatere, at forslaget var bortfaldet.

I konsekvens af afstemningsresultatet fratrådte den samlede bestyrelse og suppleanter med omgående virkning.

Ad pkt. 6. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen.

Til bestyrelsen nyvalgtes:

BM	Niels Gram Jeppesen	Smakkegårdsvej 165, 2.mf.	2820 Gentofte	På valg i 2008
BM	Kirsten Poulsen	Smakkegårdsvej 207, st.th.	2820 Gentofte	På valg i 2007
BM	Bente Haahr	Smakkegårdsvej 185, 2.th.	2820 Gentofte	På valg i 2007
BM	Per Deleuran	Smakkegårdsvej 181, st.tv.	2820 Gentofte	På valg i 2007
BM	Karen Skou	Smakkegårdsvej 161, st.th.	2820 Gentofte	På valg i 2008

Som suppleanter valgtes:

1. suppl.	Charlotte Folchmar Hansen	Smakkegårdsvej 183, 2.mf.	2820 Gentofte	På valg i 2007
2. suppl.	Ella Zainea	Smakkegårdsvej 203, 2.th.	2820 Gentofte	På valg i 2007

Ad pkt. 7. Valg af revisor.

Til revisor genvalgtes revisionsfirmaet A.P. Statsaut. Revisionselskab A/S.

Ad pkt. 8. Eventuelt.

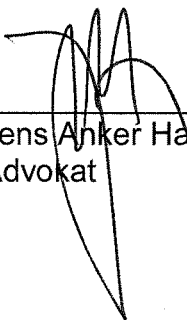
- Container.
Det henstilledes til den nye bestyrelse, at opfordre medlemmer til alene at benytte containeren til de angivne formål.
- Rengøring.
Det henstilledes til bestyrelsen at gennemføre hovedrengøring af samtlige trappeopgange.
- Internet.
Det henstilledes til bestyrelsen at optage drøftelser vedrørende etablering af interne-tadgang på ejendommen. Tidligere bestyrelsesmedlem Johannes Deltorp ville stille sin assistance til rådighed for bestyrelsen.

Idet der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen.

---ooOoo---

København, den 22/6 2006

Som referent



Jens Anker Hansen
Advokat

København, den/..... 2006

For bestyrelsen

Godkendt af bestyrelsen juni 2006

Bestyrelsen

Bestyrelsens beretning for bestyrelsesperioden 2005-6.

Syv nyhedsbreve er blevet udsendt i denne bestyrelses periode, så vi synes vi har gjort hvad vi kunne for undervejs at holde jer underrettet om de væsentligste forhold.

Vi tør nok sige at det har været en usædvanlig travl periode med afslutning af hele to ret store projekter. Først brandsikringen, der trak ud fordi det blev svært at få malerarbejdet givet den kvalitet, vi gerne ville have. Mere end een gang måtte et par af os op og ned ad alle trapper for at jage "helligdage". Heri fik vi god hjælp af den tidligere formand, hvorunder projektet var startet, hvilket vi gerne vil takke for på foreningens vegne. Fornylig har der så været såkaldt "etårs gennemgang", hvorunder udbedring af fejl vedrørende kabler med mere blev aftalt.

Så var der vejprojektet, der krævede 16 møder ialt i vejudvalget. Undervejs i forløbet fik bestyrelsen og administrationen en del henvendelser fra beboere, der var alvorligt bekymrede for hvad det dog skulle ende med. Mange havde nok glemt at projektet - for at spare penge - ikke var blevet færdigprojekteret før arbejdet gik igang, så mange detaljer først skulle besluttes undervejs. Fx angående nødvendige kloakarbejder, eller hvilke stene, som skulle bruges, hvordan overgange skulle udjævnes, udformningen af parkeringspladser osv. Tilsyneladende er de fleste dog blevet rimeligt tilfredse med det foreliggende resultat. Enkelte beslutninger blev udskudt for at give brugerne, ejere og lejere mulighed for at være med til at vælge. Næmlig om parkeringspladser versus vendepladser, samt skiltning. Disse emner kommer vi tilbage til under punktet "afstemningsforslag".

Et forhold der gjorde vejprojektet ekstra kompliceret var nødvendigheden af at få indpasset NESAs forslag om at få gravet el-kabler og fibernetkanaler ned under vejene og samtidig udskifte lampemasterne. Grundet entreprenørens velvillighed fik vi disse muligheder realiseret på bedste vis i vejprojektet. Denne velvillighed blev også nødvendig, da det blev klart at tunge køretøjer skulle køre over vores fine nye vej med jord fra de tidligere DSB-grunde. Oveni kom så kommunens tilsvarende projekt på fortovet og indkørslerne fra Smakkegårdsvej. Faktisk er vi i skrivende stund ikke helt færdig med den del af projektet, desværre. Ud for nummer 157 har vi foreslået kommunen en løsning, der er udgiftsneutral for os.

Viceværtsforhold er det tredje emne, som vi har brugt en stor del tid på. Det stod os meget hurtigt klar, at der næppe var arbejde til både en vicevært og en fuldtidsmedhjælper. Samt at forholdet mellem de to personer var meget dårligt. At medhjælperen havde haft et sygefravær, der nærmede sig en dag om ugen, uden at der var taget ordentligt initiativ til gøre noget ved sagen, var vi meget utilfredse med. Vi mente og mener stadig, at administrationen burde have taget hånd om problemerne langt hurtigere, blandt andet fordi problemerne allerede var blevet rejst i den forgående bestyrelsesperiode i november 2004. Men pludselig sagde medhjælperen selv op med kort varsel og bestyrelsen besluttede at fortsætte med viceværten alene. Besparelsen ved kun at have en vicevært er ikke så stor, for afløserordninger er ret dyre.

Da vi tilfældigvis observerede, og af andre beboere fik bekræftet, at viceværtten flere gange forlod området før tid, med efterfølgende ret sære forklaringer, forlangte vi fuld klarhed over viceværtens arbejdsopgaver. Det viste sig blandt andet at viceværtten var helt vant med at lave arbejde for lejere og ejere tilsyneladende uden at vide, at det var i strid med vedtægterne. Det blev derfor et krav til viceværtten, at han fører nøje timesedler for alt arbejde. Det er viceværtten helt indforstået med og efter eget udsagn er han udmærket tilfreds med at klare arbejdet alene. I vinters, hvor der var ret lidt at gøre udendørs eller andetsteds, er alle havemøbelrummene på nær et optaget af en kano - samt cykelkældre - blevet ryddet. En bedre tilrettelæggelse af viceværtens arbejde, blandt andet med udnyttelse af kommunens ordning vedrørende haveaffald, har vi overvejet, men er ikke kommet til ende med, da kommunen just er ved at indkøre en ny ordning, hvilke alle vist har fået et brev om fra kommunen.

Mindre sager, såsom at glasset er blevet fjernet over et par pergolaer, kan vi nøjes med lige at nævne her. En anden sag gælder amtets brev om grundforurening. Her har vi besluttet at lade problemet ligge indtil der kommer en ny henvendelse fra myndighederne, eller foreningen selv kommer problemet nærmere, fx ved at beslutte sig for at renovere pergola-arealet bag rensriet. Iøvrigt har vi også undersøgt mulighederne for internettilslutning. Mere herom under punktet "eventuelt" for de særligt interesserede. Sådanne sager egner sig egentlig bedst til diskussion på et internetforum. Derfor har vi taget initiativ til at få sådanne fora op at stå. Foreløbig er det dog kun blevet til en hjemmeside for foreningen og et diskussionsforum for bestyrelsen. En af fordelene ved et sådant diskussionsforum, er at det kan erstatte en del af de egentlige bestyrelsesmøder, altså spare tid for bestyrelsesmedlemmerne. En anden fordel er at et forum kan fungere som et arkiv til inspiration for senere bestyrelser. Vi håber at vi med dette initiativ - der har krævet en pionerindsats af to yngre medlemmer af bestyrelsen - har ydet et bidrag til at gøre arbejdet lettere for fremtidige bestyrelser.

For det ligger os meget på sinde, at fremtidigt bestyrelsesarbejde bør være meget lettere, når det skal gøres helt ordentligt. Det er også derfor, at vi har taget initiativ til at få erstattet den nuværende administration med en, hvor arbejdet synes bedre tilrettelagt for alle parter, såvel på økonomisiden som på driftsiden, altså viceværtens indsats og vedligeholdelsen af ejendommen.

Der er i skrivende stund desværre to projekter, som vi er kede af ikke at have fået afsluttet, nemlig træer foran bagerbutikken - til beskyttelse af fliserne på pladsen - og kældergulv foran skaktrum.

v/ Olaf Kayser, Jørgen Hansen, Michala Alsted, Marianne Ferguson og
Niels Henrik Kromann