

Til medlemmerne af ejerlejligheds-
foreningen Ibstrupparken III

Den 13. august 2007
1702/JAH/ao

INDKALDELSE

Herved indkaldes til ekstraordinær generalforsamling i ejerlejlighedsforeningen Ibstrupparken III til afholdelse

Onsdag den 29. august 2007, kl. 19.00

på Schæffergården, Jægersborg Allé 166, 2820 Gentofte.

Der serveres øl, vin og vand.

Dagsorden er følgende:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Orientering om gavlprojektet, herunder de gennemførte undersøgelser (bilag B) og Rambølls tidsplan for de deraf afledte vedligeholdelsesarbejder samt overblik over økonomien i projektet.

Bestyrelsen stiller, jf. begrundelse i bilag A, forslag om:
2a) Gennemførelse af gavlprojektet.

2b) Godkendelse og finansiering af det godkendte projekt.
- 3) Ejerforeningens økonomiske engagement i en endelig løsning af skimmelproblem i det lille gavlskab i lejligheder med altan i sydgavlen.
- 4) Igangsætning af øvrige større vedligeholdelsesopgaver, jfr. vedligeholdelsesplanen (bilag C)

- 5) Endelig behandling af ny husorden med mulighed for opsætning af markise ved vestvendte altaner (bilag D).

Med venlig hilsen
Qvortrup Administration A/S


v/Jens Anker Hansen
Advokat

Bilag A: Bestyrelsens begrundelse for dagsordenens pkt. 2-4.
Bilag B: Rambølls rapport.
Bilag C: Bestyrelsens vedligeholdelsesplan pr. 12/8 2007.
Bilag D: Bestyrelsens forslag til ny husorden.
Bilag E: Fuldmagt.

Bilag A: Bestyrelsens begrundelse for dagsordenspunkterne 2-4

Under dagsordenspunkt 2 vil Rambøll orientere om status, handlings- og tidsplan for de vedligeholdelsesopgaver, der udspringer af Rambølls undersøgelser af problemerne med fugt i ejendommens sydgavle.

Under dagsordenpunkt 3 ønsker bestyrelsen at behandle ejerforeningens økonomiske engagement i en endelig løsning af skimmelproblem i det lille gavlskab (benævnt "gavlskab 1" i Rambølls rapport) i lejligheder med altan i sydgavlen. Som udgangspunkt påhviler det ikke ejerforeningen at udbedre dårlig konstruktion i enkelte lejligheder – lejligheden er købt, som den er konstrueret. "Gavlskab 1" er imidlertid en usædvanlig dårlig konstruktionsdetalje, som giver anledning til sundhedstruende skimmelvækst. Bestyrelsen foreslår derfor, at ejerforeningen dækker omkostningerne ved en endelig løsning af problemet med "gavlskab 1" indenfor en nærmere fastsat økonomisk ramme, svarende til den lille løsning foreslået af Rambøll.

Siden årets ordinære generalforsamling har bestyrelsen ikke igangsat større vedligeholdelsesarbejder, da det ikke har været klart, hvor økonomisk belastende udbedringen af problemerne med fugt i ejendommens sydgavle vil blive. Som det fremgår af Rambølls handlingsplan (præsenteret under dagsordenspunkt 2), vil der i år alene blive tale om omfugning af én sydgavl. Det er således muligt at igangsætte de større vedligeholdelsesopgaver på bestyrelsens vedligeholdelsesplan uden at springe årets budget. En opdateret vedligeholdelsesplan findes som bilag C til denne generalforsamlingsindkaldelse.

IBSTRUPPARKEN III



HUSORDEN

1. ORDEN

Der må ikke forurenes med papir, cigaretskod, dåser o.lign. på ejendommens areal, inkl. opgange, trapper, kældre og græsarealer.

Der må ikke tegnes eller males på bygninger og anden fælles ejendom, såsom døre, stakit o.lign.

Cykler og knallerter skal parkeres i et af ejendommens cykelstativer eller i en cykelkælder. De må ikke stilles op ad stakit, i indgangspartierne eller i opgangene. Barnevogne må ikke stilles i trappeopgangene.

Parkering af biler må kun finde sted i de markerede parkeringsfelter. Det er ikke tilladt at parkere på de afmærkede vendepladser. Ved bilvask eller bilreparation på ejendommens areal påhviler det bilejeren at gøre grundigt rent efter sig, så der ikke efterlades forurenende stoffer eller andet på jord eller asfalt.

Motorcykler/knallerter kan, så længer der er plads, sættes i pergolarummene.

Fodring af dyr og fugle er ikke tilladt hverken ved vindue, altan, foderbrædt eller fuglekasse på fællesarealerne bl.a. på grund af eventuelle rottegener.

Montering af antenner o.lign. på bygningerne er ikke tilladt.

Det er tilladt at opsætte markiser af typen ”Knækarm” med eller uden motor med ensfarvet råhvid markisedug og hvidt metal. Markisen skal monteres af en fagmand fortil på undersiden af altanen ovenover eller på spærreerne på 2. sal. Evt. elarbejde skal udføres af autoriseret elinstallatør.

Ved udskiftning af eksisterende markiser skal markisedugen skiftes til råhvid.

Bestyrelsen har retten til at kræve en markisedug skiftet f.eks. på grund af slitage, aldring, smuds og ved opsætning af markise/udskiftning af dug i en anden farve end den vedtagne. Bestyrelsen har endvidere retten til at kræve en markise afmonteret, såfremt bestyrelsen finder markisen uacceptabel, herunder dårligt vedligeholdt, knækkede markisearme, revnede duge, fejlagtig montering m.v. Såfremt den pågældende ejer/lejer ikke måtte efterkomme et sådant krav fra bestyrelsen om enten udskiftning af dug eller nedtagning af markise, har bestyrelsen ret til at skifte dugen eller nedtage markisen på ejerens/lejerens regning.

Ved gelænderne til de franske altandøre og gavlaltanerne er det alene tilladt enten at montere klare acryl/glasplader eller råhvid markisestof.

Tørring af tøj over altankant er ikke tilladt.

Det er ikke tilladt at foretage tæppebankning fra altaner.

2. RO

I tidsrummet 21.00 – 07.00 skal al form for støjende adfærd, herunder brug af vaskemaskiner undgås. I tidsrummet 22.00 – 08.00 skal brug af TV og musikapparater foregå dæmpet. I tidsrummet 19.30 – 08.00 må støjende arbejder med boren og hamren ikke foregå.

Beboere, der generes af støj fra andre beboere, kan henvende sig til vicevært/administrator, såfremt henvendelse til den/de støjende er uden resultat. Bestyrelsen kan så tage skridt til at bringe forholdene i orden, jvf. vedtægternes paragraf 4 og 15.

3. HUNDEHOLD

Det er forbudt at holde hund. Der kan ikke dispenseres fra dette forbud.

4. AFFALD

Affaldsskakterne er udelukkende til almindeligt husholdningsaffald, forsvarligt indpakket i lukkede poser. Der må ikke nedkastes flasker, glas, medicinsk affald som f.eks. stomiposer og kanyler, spidse eller skarpe genstande el. lign. – heller ikke i poser. Det påhviler beboerne selv eller evt. deres hjemmehjælp at fjerne det affald, der ikke fjernes af dagrenovationen.

Flasker og aviser må ikke smides i skakten eller anbringes i de på ejendommen værende affaldsrum, men skal fjernes fra ejendommen, f.eks. ved anbringelse i de af Gentofte Kommune opstillede flaske- og aviscontainere.

Større ting som tæpper, kufferter, brædder, papkasser osv. må ikke henstilles i de lokale affaldsrum, men kun i containeren ved gavlen til Smakkegårdsvej 205. Ved store møbler eller større mængder af møbler og lignende f.eks. ved ombygning, flytning mv. skal fjernelse ske for egen regning til kommunens genbrugsplads eller ved brug af kommunens storskraldsordning.

5. VASKERI

Ejendommens vaskemaskiner, centrifuger og tørretumblere må kun benyttes af dens faste beboere. Brug af maskinerne må – på grund af støj – kun ske i tidsrummet 07.00 – 21.00.

Der må ikke øves vold på maskinerne, og misbrug medfører erstatningsansvar.

Det påhviler beboerne at efterlade vaske- og tørrerummene i ordentlig og rengjort stand. Husk også at rense filteret i tørretumbleren.

Når vaske- og tørrerummene efterlades, skal lyset slukkes og vinduer og døre lukkes.

Der henvises i øvrigt til gældende vasketursregler i vaskerierne.

6. DRIFTSFORSTYRELSE

Alle driftsforstyrrelser, herunder uregelmæssigheder ved vand- eller varmforsyningen, rørsprængninger mv. skal meddeles viceværten eller administrationen hurtigst muligt. Hvis det sker på helligdage og weekends skal det meddeles til vagthavende VVS og el-installatør som angivet på opslag i trappeopgangen.

Hvis reparationer kræver adgang til en eller flere lejligheder, vil der blive anmodet om adgang til de pågældende lejligheder. Opnås der ikke adgang inden for en rimelig periode efter en sådan anmodning – f.eks. på grund af bortrejse – kan administrationen skaffe sig adgang til lejligheden ved hjælp af låsesmed. Udgiften i denne forbindelse dækkes af ejerforeningen.

7. UDLEJNING AF LEJLIGHEDER

Hvis en lejlighed udlejes, påhviler det ejerlejlighedsejeren at meddele sin nye adresse til administrationen.

Husordenen gælder også for lejere, hvorfor der i lejekontrakten bør henvises til nærværende husorden.

8. EJERSKIFTE.

Ejerskifte skal meddeles administrationen tillige med navn på den nye ejer. Det påhviler sælgeren at give den gældende husorden til den nye ejer.

Vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 29. august 2007.