

E/F Ibstrupparken III

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2011

År 2011, tirsdag 8. marts, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i ejerlejlighedsforeningen Ibstrupparken III i mødelokalet på Schæffergården, Jægersborg Alle 166, 2820 Gentofte.

Dagsorden i henhold til indkaldelsen var følgende:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år (bilag 1).
- 3) Fremlæggelse af fordelingsregnskabet for det forløbne år til godkendelse.
- 4)
 - 4a. Fremlæggelse af bestyrelsens vedligeholdelsesplan.
 - 4b. Fremlæggelse af budget til godkendelse.
- 5) Forslag fra bestyrelse eller medlemmer.
 - 5.1 Bestyrelsen stiller forslag om - inden for byggesagens økonomiske rammer - at foranledige gennemførelse af hulmursisolering, hvor det er muligt af henholdsvis:
 - a) Endegavle.
 - b) Facader.

Begrundelse

Se bilag 5.

Der vedlægges som bilag 6 rentabilitetsanalyse udarbejdet af ejendommens tekniske rådgiver.

- 5.2 Mette Wad Tofte, Smakkegårdsvej 189, st.th. stiller forslag om tydelig mærkning af haner i varme- og vandsystemet, og at alle haner er frit tilgængelige (bilag 7).

Begrundelse

Forslaget er begrundet i vandskaden i nr. 191. Formålet er, at beboerne hurtigt kan lukke af i tilfælde af eventuelle skader på varmeapparater, radiatorventiler og reparationer på vandrør mv.

- 5.3 Louise Kornerup, Smakkegårdsvej 205, 1.tv. stiller forslag om installation af dørtelefonanlæg ved hoveddørene (bilag 8).

Begrundelse

Dørtelefonlæg vil forebygge besøg af ubudne gæster og forhindre trick-tyveri hos de ældre beboere, hærværk, indbrud mv.

- 6) Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen.

På valg til bestyrelsen er Jesper Niros, Per Deleuran og Merete Rander Buch. (Alle er villige til genvalg).

På valg til suppleanter er Martin Krogh Hansen og Christian M. Hess. (Martin Krogh Hansen er villig til genvalg).

- 7) Valg af revisor.

- 8) Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent og referent.

Til dirigent og referent valgtes advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til ejerforeningens vedtægter og således beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag.

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

4, 7, 8, 14, 23^F, 24, 27, 30^F, 31, 33, 34, 35, 36, 45, 50, 54, 56^F, 57, 60, 64, 65, 66, 71, 72, 75, 76, 83, 85, 86, 87, 88, 102, 106, 108, 109, 111^F, 117, 122, 128^F, 131, 136, 138, 144, 145^F, 150, 151^F, 154, 157 og 165 samt restejendommen.

Der var således repræsenteret efter fordelingstal 404 af i alt 1221.

Ad 2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløb år

På bestyrelsens vegne gennemgik bestyrelsesnæstformand Jesper Niros hovedpunkterne i den til medlemmerne udsendte skriftlige beretning.

Bestyrelsens arbejde har i det forløbne år i det væsentligste været koncentreret om bygningsrelaterede forhold og information/administrative forhold. Bygningsrelaterede forhold var en status på "gavlsagen", efterisolering i hulrum på 1. og 2. sal, renovering af udvendige kældertrapper i blok 7 og 10, udskiftning af gadedøre, renovering af pergolaer, terrazzoreparation, beskæring af ildtorn, diverse elinstallationer samt vandskade og underminering af asfalt foran garage 7-12.

Arbejdet omkring de administrative forhold har været fornyelse af energimærke, ændring af inspektørfunktionen, udfærdigelse af nyhedsbreve samt afholdelse af beboerfest.

Jesper Niros orienterede om, at inspektørfunktionen i ejerforeningen nu varetages af vicevært Flemming, hvortil henvendelse om foreningsrelaterede forhold skal rettes, og at Qvortrup Administration A/S vil føre et overordnet tilsyn. Omkostningerne til aflønningen af denne funktion vil blive ændret og med en anden fordelingsnøgle i regnskabet.

Jesper Niros oplyste endvidere, at færdiggørelsen af renoveringsprojektet var trukket ud på grund af dårlige vejrforhold, således at der bl.a. ikke kan foretages malerarbejder, før vejret bliver mere tørt og varmt.

Endvidere blev foreningens energimærkning uddybet. Energimærkning er imidlertid lovpligtig, og der skal kunne fremvises korrekt energimærke i forbindelse med et eventuelt salg.

I tilslutning til beretningen henledte enkelte medlemmer opmærksomheden på, at der forefindes beskadigede altaner og revnede altankasser, og hvorvidt dette kunne skyldes det hårde vejr eller renoveringsarbejdet. Spørgsmålet vil blive videregivet til den tekniske rådgiver. Alle klager vedrørende renoveringsarbejdet skal rettes til inspektøren.

Det aftales herudover, at der af foreningens tekniske rådgiver successivt opsættes opslag i opgangene, når terrazzoreparationerne er afsluttede.

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

Ad 3. Fremlæggelse af fordelingsregnskab for foreningens virksomhed i det forløbne år

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik den af foreningens revisor udfærdigede årsrapport med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i regnskabet.

Regnskabet udviste et samlet årsunderskud på i alt kr. 59.339 efter gennemførelse af henlæggelser på i alt kr. 700.000.

Advokat Jens Anker Hansen redegjorde endvidere for finansiering af byggesagen, hvor efter de akkumulerede henlæggelser og nyanskaffelser indgår som delbetaling af de allerede i relation til byggesagen afholdte udgifter.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer blev årsrapporten enstemmigt godkendt.

Ad 4a. Fremlæggelse af bestyrelsens vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen orienterede om, at renovering af ventilationskanaler ikke er med i den planlagte renovering, og at ventilationskanalerne må eftergås senere.

Bestyrelsen vil på en senere generalforsamling anmode om medlemmernes tilkendegivelse af, hvorvidt arbejdet med pergolaerne skal afsluttes med glasmontage. Bestyrelsen meddelte, at udgiften til arbejdet ville beløbe sig til ca. kr. 800.000-1.000.000.

Det har senere vist sig, at beløbet kun udgør ca. kr. 250.000 incl. moms.

Herudover vil projekt angående udskiftning af faldstammer og stigstrengene blive fremlagt på en senere generalforsamling.

Der blev fra enkelte medlemmer forespurgt til, om der i forbindelse med renoveringen blev foretaget rensning af tagrender og nedløbsrør. Bestyrelsen svarede bekræftende, at dette foretages også med hensyn til opstuvning, men ville dog kontakte foreningens tekniske rådgiver Fog & Følner for at sikre udførelsen heraf.

Der blev forespurgt til, hvorvidt renoveringen dækkede fugning af altaner indvendig. Bestyrelsen ville anmode Fog & Følner om at vurdere, hvorvidt fugerne skal renoveres.

Ad 4b. Fremlæggelse af budget til godkendelse

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik det af ejerforeningens bestyrelse i samarbejde med administrationen udarbejdede budget for indeværende regnskabsår udvisende fællesudgifter andragende kr. 225,00 pr. fordelingstal pr. måned.

Budgettet blev af de tilstedeværende enstemmigt godkendt.

Der er i budgettet indeholdt en mindre stigning i garagelejen, der varsles til ikrafttræden pr. 1. juli 2011.

Ad 5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer

Ad 5.1 Bestyrelsen stiller forslag om - inden for byggesagens økonomiske rammer - at foranledige gennemførelse af hulmursisolering, hvor det er muligt af henholdsvis:

- a) Endegavle.
- b) Facader.

Bestyrelsen oplyste, at der i endegavlene på 1. og 2. sal er et hulrum på 10 cm, hvilket medfører et stort varmetab. Det vil således være økonomisk fordelagtigt at efterisolere endegavlene, hvor det er muligt. Udgiften til efterisoleringen skønnedes at være tilbagebetalt efter syv år.

Bestyrelsen stillede ligeledes forslag om at lade ejendommens facader efterisolere, hvor det er muligt, mens der endnu er stillads oppe.

Efter yderligere drøftelse sætte dirigenten forslaget til afstemning og kunne konstatere, at der blandt foreningens medlemmer forelå et kvalificeret flertal for at efterisolere ejendommens endegavle og facader.

Det blev fra bestyrelsen påpeget, at alle fugtskader skal indberettes til vicevært Flemming.

Ad 5.2 Mette Wad Tofte stiller forslag om tydelig mærkning af haner i varme- og vandsystemet, og at alle haner er frit tilgængelige

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag. Forslaget blev begrundet i en vandskade i to lejligheder, som var sket tidligere på året.

Vicevært Flemming fastslog dog, at vandskadens størrelse ikke kunne været undgået trods afmærkning af haner. En sådan afmærkning blev af bestyrelsen vurderet til at beløbe sig til ca. kr. 30.000. Forslaget blev på den baggrund sat i bero.

Der blev fra enkelte medlemmer forespurgt om vejledning til regulering af radiatorer. Denne vejledning blev lovet fremsendt med referatet. Vicevært Flemming pointerede dog, at man ved alle problemer med radiatorer skal henvende sig til ham og under ingen omstændigheder foretage indgreb i installationen.

Ad 5.3 Louise Kornerup stiller forslag om installation af dørtelefonlæg ved hoveddøre

Forslagsstilleren redegjorde for det stillede forslag.

Der udspandt sig herefter blandt foreningens medlemmer en livlig diskussion for og imod dørtelefonlæg, hvorefter dirigenten satte forslaget til skriftlig afstemning.

For stemte medlemmer med fordelingstal 173.
Imod stemte medlemmer med fordelingstal 198.
Blankt stemte medlemmer med fordelingstal 33.

Dirigenten kunne i den forbindelse konstatere, at forslaget ikke havde opnået fornødent flertal. Forslaget var således bortfaldet, hvilket forslagsstilleren tog til efterretning.

Ad 6. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen

På valg til bestyrelsen var Jesper Niros, Per Deleuran og Merete Rander Buch, som alle genvalgte med akklamation.

Til bestyrelsen ny- eller genvalgte følgende:

Charlotte Folchmar Hansen	Smakkegårdsvej 183, 2.mf.	2820 Gentofte	På valg i 2012
Jesper Niros	Smakkegårdsvej 179, st.mf.	2820 Gentofte	På valg i 2013
Niels Gram Jeppesen	Smakkegårdsvej 165, 2.mf.	2820 Gentofte	På valg i 2012
Per Deleuran	Smakkegårdsvej 181, st.tv.	2820 Gentofte	På valg i 2013
Merete Rander Buch	Smakkegårdsvej 207, 2.tv.	2820 Gentofte	På valg i 2013

På valg til suppleanter var Martin Krogh Hansen og Christian M. Hess.

Martin Krogh Hansen var villig til genvalg og blev genvalgt.

Jacob Bækgaard Andersen stillede op som kandidat til suppleant til bestyrelsen og blev valgt.

Til suppleanter valgtes:

Suppleant	Martin Krogh Hansen	Smakkegårdsvej 169, st.th.	2820 Gentofte
Suppleant	Jacob Bækgaard Andersen	Smakkegårdsvej 191, 2.tv.	2820 Gentofte

Ad 7. Valg af revisor

Til revisor genvalgte AP Statsaut. Revisorer.

Ad 8. Eventuelt

- *Altaner*

Flere beboere påpegede, at altanerne skulle lappes for huller samt nymales. Bestyrelsen kunne meddele, at dette allerede var aftalt med Fog & Følner.

- *Vinduer*

En række beboere opfordrede til, at vinduerne i ejendommen pudses, når renoveringen er afsluttet på den enkelte blok. Bestyrelsen kunne meddele, at dette allerede var aftalt med Fog & Følner.

- *Fremtidig forhøjelse af fællesudgifter*

Der blev fra en beboer stillet forslag om, at man i fremtiden bør løbende forhøje fællesudgifterne. Dette med henblik på at undgå store uventede regninger.

- *Aflæsning af varme*

Det blev fra flere medlemmers side påpeget, at varmeaflysningen var sket langt tidligere end sidste år. Medlemmerne så helst, at aflæsningen skete fra maj til maj, dvs. et fuldt år.

Advokat Jens Anker Hansen oplyste dog, at aflæsningen var sket på fuldt lovlig vis, men at man over for aflæsningsfirmaet havde indskærpet en mere regulær målingsperiode.

- *Sten ved parkeringspladserne*

Det blev fra flere medlemmer påklaget, at de store sten ved parkeringspladserne ligger for tæt. Bestyrelsen blev i den forbindelse anmodet om at foranledige disse sten rykket en halv meter.

Bestyrelsen vil tage sig af sagen.

---oo0oo---

Idet der ikke foreslå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, den⁵/₄..... 2011

Gentofte, den/ 2011

Som dirigent:

Som formand for bestyrelsen:



Jens Anker Hansen
Advokat

Godkendt af bestyrelsen ved mail
den 5. april 2011

Bestyrelsen