

E/F IBSTRUPPARKEN III

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2012

År 2012, torsdag 12. april, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i ejerlejlighedsforeningen Ibstrupparken III i mødelokalet på Schæffergården, Jægersborg Alle 166, 2820 Gentofte.

Dagsordenen 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 (bilag 2).
- 4) 4a. Fremlæggelse af bestyrelsens vedligeholdelsesplan.
- 4b. Fremlæggelse af budget til godkendelse (bilag 3).
- 5) Forslag fra bestyrelse eller medlemmer.
 - 5.1.1 Bestyrelsen stiller forslag om, at den bemyndiges til at iværksætte hovedrenovering af ejendommens afløbsledninger/faldstammer ved "Relining" inden for et samlet beløb af i alt ca. kr. 3.500.000. Der vedlægges som (bilag 4), redegørelse fra foreningens tekniske rådgiver, S.E. Brockhuus A/S vedr. den praktiske gennemførelse samt den i forbindelse med afledte økonomi.
 - 5.1.2 **Finansiering**

Under forudsætning af forslaget vedtagelse, foreslås udgiften andragende ca. kr. 3.500.000, finansieret på følgende måde:
Overførsel af overskud fra byggesag p.t. anslået til i alt ca. 1.800.000 kr., med tillæg af budgetmæssige hensættelser for 2012 (700.000), 2013 (700.000) og 2014 (300.000), med i alt kr. 1.700.000 kr. Eventuelle merudgifter foreslås finansieret ved overførsel fra foreningens løbende budgetmæssige midler afsat til vedligeholdelse m.v.
 - 5.2.1 Bestyrelsen fremsætter forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at gennemføre udskiftning af eksisterende delvist uisolerede varme- og varmt brugsvandsledninger i terræn samt renovering af varmecentral til en samlet udgift af i alt kr. 2,5 mio. kr. inkl. moms.

Der vedlægges som (bilag 5) beskrivelse af projektet fra Rådgivende ingeniørfirma D&N, indeholdende oversigt over de skønnede energibesparelser, der inkl. energi optimering af varmecentral skønnes at andrage ca. kr. 350.000 årligt.
 - 5.2.2 **Finansiering**

Udgiften foreslås finansieret som værende udgiftsneutral for medlemmerne, således at afvikling af gælden medtages over ejerforeningens varmeregnskab mod opnåelse af tilsvarende varmereduktion af hovedudgiften til fjernvarmeleverandøren.
Afvikling af investeringen påregnes minimum at modsvare den løbende varmebesparelse, hvorfor udgiften foreslås afviklet over 10 år til en anslået ydelse på i alt 13,5 %, svarende til en årlig udgift på i alt ca. 350.000 kr., hvilken udgift foreslås tillagt varmeregnskabet i afviklingsperioden, således at de samlede omkostninger vil være udgiftsneutrale for det enkelte medlem, idet varmebesparelsen vurderes at andrage mere end 350.000 kr.

Efter afviklingen af investeringen, vil den gennemsnitlige varmebesparelse pr. lejlighed i 2023 andrage ca. kr. 2.500 årligt, under forudsætning af uændrede oliepriser m.v.

Ved gennemførelse af det pågældende arbejde opnås der yderligere reduktion i de fremtidige betydelige vedligeholdelsesomkostninger, der må påregnes at skulle udføres ved renovering af eksisterende ledningsnet samt forbedring af ejendommens generelle CO² udslip.

6) Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen.

På valg til bestyrelsen er: Charlotte Folchmar Hansen og Niels Gram Jeppesen. Niels Gram Jeppesen er villig til genvalg. Endvidere stiller Jakob Bækgaard Andersen op til bestyrelsen.

På valg til suppleanter er: Martin Krogh Hansen og Jakob Bækgaard Andersen. Martin Krogh Hansen er villig til genvalg. Idet Jakob Bækgaard Andersen stiller op til bestyrelsen, skal der vælges en ny suppleant.

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:

3^F, 4, 8, 9, 14, 22^F, 23^F, 24, 27, 31, 33, 34, 35^F, 36, 45, 50, 54, 55^F, 56, 59^F, 63, 64, 65, 66, 72, 75, 76, 80, 81^F, 83^F, 86, 88, 90, 101, 102, 103, 106, 108, 109^F, 118, 122, 124, 127, 128, 129, 131, 132, 133, 136, 138, 139, 149, 150, 154^F, 157, 164 og 165 samt restejendommen.

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

På bestyrelsen vegne gennemgik næstformand 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 vedrørende byggesagen og diverse sager forbundet med udendørs-arealerne. I den forbindelse må det konstateres, at det har været en ganske tidskrævende indsats at deltage i bestyrelsesarbejdet i det forløbne år.

Bygningsrelaterede forhold har bl.a. omfattet renoveringsprojektet på ejendommen, udbedring af gadedøre og kældervinduer, renovering af terrazzo i opgangene samt mulig fornyelse af faldstammer og stigerør, udskiftning af varmtvandsrør, renovering af varmecentral samt forbedring af dørholdere i trappeopgangene.

Arbejdet vedrørende renoveringsprojektets gennemførelse er ved at være afsluttet, men umiddelbart forinden blev foreningen ramt af en ubehagelig oplevelse, idet hovedentreprenøren O.P.N. gik konkurs.

Foreningen har på den baggrund gennem sine tekniske rådgivere opgjort de ved byggeriet konstaterede mangler og anmeldt disse overfor konkursboet.

Sagen afventer p.t. konkursboets vurdering af omfanget af manglerne, herunder evt. indhentelse af sagkyndig erklæring til klarlæggelse og fastlæggelse heraf.

Jens Anker Hansen supplerede de foreliggende oplysninger med, at tidshorizonten indtil konkursboets vurdering af skadens omfang, forventes at ligge inden for en periode af ca. 6 måneder.

Arbejdet med udenoms-arealerne drejer sig bl.a. om planlægning af udskiftning af fliser og asfalt, kommende beplantning efter stilladsarbejde, planlægning og reetablering af glasoverdækning på de renoverede pergolaer, fornyelse af containerplads med ny affaldssortering og planlægning af etablering af vejbumpe ved banehusene.

Derudover kan det også nævnes, at bestyrelsen i det forløbne år har arbejdet med muligheden for bedre tyverisikring.

Endelig oplyste Jesper Niros, at bestyrelsen arbejder videre med de øvrige punkter som er angivet på generalforsamlingen.

Bestyrelsen opfordrede generalforsamlingen til i højere grad at tage initiativer til sociale aktiviteter, som kan styrke fællesskabet for ejerforeningens beboere. Det kan være initiativer til beboerfester, loppemarkeder o.s.v. Initiativtagere kan ved henvendelse til bestyrelsen blive bemyndiget med et budget til gennemførelse af sådanne aktiviteter.

Efter enkelte spørgsmål samt uddybende kommentarer blev beretningen taget til efterretning, idet generalforsamlingen i øvrigt med akklamation takkede bestyrelsen for det ganske omfangsrige og betydningsfulde arbejde, der havde været udført i det forløbne år.

Ad. 3 Fremlæggelse af fordelingsregnskabet 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 årsoverskud på i alt kr. 109.609 efter gennemførelse af henlæggelser på i alt kr. 700.000.

Ejerforeningens egenkapital androg herefter kr. 1.716.000, ligesom der pr. 31.12.2011 kunne konstateres en restsum på byggesagen på i alt kr. 2.566.000.

Efter afslutning af diverse resterende arbejder, herunder kældertrapper m.v. forventes der et overskud på byggesagen på i alt ca. 1,8 mio. i forhold til det budgetterede beløb.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer blev årsregnskabet enstemmigt godkendt.

Ad. 4a Fremlæggelse af bestyrelsens vedligeholdelsesplan.

På bestyrelsens vegne gennemgik Niels Gram Jeppesen de større vedligeholdelsesarbejder, bestyrelsen agter udført indenfor de kommende år.

Bestyrelsen påregner således at gennemføre følgende tiltag i ikke prioriteret rækkefølge:

1. Maling af hovedtrapper – formentlig år 2012/2013
2. Etablering af glasoverdækning på pergolaer
3. Retablering af grønne områder
4. Nye fliser foran forretningsblokkene
5. Renovering af faldstammer
6. Endelig vurdering af tilstand på stigestrengene
7. Diverse øvrige forhold.

Orienteringen blev af de tilstedeværende taget til efterretning.

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 uforandrede fællesudgifter andragende kr. 225,00 pr. fordelingstal pr. måned.

Budgetlægningen følger således de principper, der tidligere er lagt til grund vedrørende foreningens løbende økonomiske forhold.

Budgettet blev af de tilstedeværende enstemmigt godkendt.

Ad. 5 Forslag fra bestyrelse eller medlemmer.

Ad. 5.2.1

På bestyrelsens vegne redegjorde Niels Gram Jeppesen for det fremsatte forslag. Imidlertid var der umiddelbart forinden generalforsamlingens afholdelse indkommet et noget tvetydigt svar vedrørende tilstanden på foreningens stigestrengene.

Bestyrelsen ønsker på den baggrund at revurdere forslaget således, at der indhentes en meningstilkendegivelse i relation til, hvorvidt foreningens bestyrelse skal arbejde videre med en faldstammeudskiftning eller evt. relining, som nærværende forslag lægger op til.

Bestyrelsen vil når tilstandsvurderingen på stigestrengene er afklaret, herunder den i forbindelse hermed afledte økonomi, indkalde til en ekstraordinær generalforsamling til evt. endelig vedtagelse af faldstamme-projekt.

Bestyrelsen lægger således vægt på, at foreningens økonomiske udfordringer tilrettelægges på en sådan måde, at man i videst muligt omfang undgår at blive præsenteret for efterfølgende overraskelser.

Kurt Palmqvist fra det rådgivende ingeniørfirma Brockhuus gennemgik herefter projektet vedrørende Relining. Relining har udover de økonomiske fordele en række positive sideeffekter, herunder at medlemmerne i langt mindre grad end normalt ved faldstammeudskiftning bliver berørt, idet badeværelset primært alene er ude af funktion i ca. 1-2 døgn. Det er muligt at tilpasse relining til alle øvrige badeværelsesslutninger også i moderniserede badeværelser med væghængt toilet m.v. Relining af faldstammer har været anvendt i en betydelig årrække primært i Sverige og er p.t. ved at blive gennemført i en ejendom af tilsvarende størrelse (alment boligbyggeri), hvorfra der kan hentes fornødent supplerende erfaringsdata.

Jens Anker Hansen oplyste i forhold til det vedlagte budgetoverslag, at enkeltstående mindre udgifter skal udgå af budgettet, idet disse i modsætning til almene boligselskaber, skal afholdes af det enkelte medlem selv.

Et korrigeret budget vil blive fremlagt på et senere tidspunkt i det omfang foreningens medlemmer tilkendegiver at ville gå videre med denne alternative mulighed til en evt. almindelig faldstammeudskiftning.

På forespørgsel oplyste Kurt Palmqvist, at det enkelte steder med badeværelsesmøbler vil være nødvendigt at skære et hul i bunden af møblet for at tilvejebringes tilstrækkelig adgangsforhold til de udførende håndværkere, samt at dette hul vil blive repareret ved ilægning af en ekstra bundplade.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer satte dirigenten det reviderede forslag til afstemning, hvorefter *"bestyrelsen bemyndiges til at arbejde videre med et relining af faldstammer i modsætning til total-udskiftning af disse"* til afstemning.

Dirigenten kunne konstatere, at dette ændringsforslaget var vedtaget med overvældende og kvalificeret majoritet.

Niels Gram Jeppesen oplyste herefter, at bestyrelsen vil arbejde videre med forslaget, herunder erfaringer fra tilsvarende projekter samt indkalde til ny ekstraordinær generalforsamling, når afklaring på tilstanden af stigestregene måtte foreligge.

5.1.2

Punktet udgik i konsekvens af, at beslutningen er udskudt.

5.2.1

Niels Gram Jeppesen orienterede om det fremsatte forslag.

Som medlemmerne kan konstatere, kan der i vinterperioden visse steder over græsplænen konstateres smeltet sne, hvilket skyldes at de underliggende varmerør stort set er uisolerede, og afgiver en betydelig varmemængde til jordområdet.

Det kan ligeledes konstateres, at selve varmerørene er i en relativ dårlig forfatning.

På den baggrund har bestyrelsen anmodet den tekniske rådgiver Bjarne Vig Jørgensen, D&N A/S Rådgivende Ingeniørfirma, om at udarbejde en vurdering over varmespildet m.v., herunder økonomi i forbindelse med en gennemgribende udskiftning. Beboere kan på vicevært Flemming Larsens kontor se et stykke af det rør, der i vinters blev skiftet efter et rørbrud.

5.2.2

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik herefter forslaget vedrørende finansiering af projektet, der tillige indeholder optimering af dele af varmecentralen.

Der forventes i den forbindelse en gennemsnitlig årlig varmebesparelse på i alt ca. kr. 350.000, hvilket svarer til afvikling af finansieringsbeløb over en 10-årig periode.

De foreslås på den baggrund, at der på varmeregnskabet medtages en lineær afskrivningsprofil, andragende kr. 350.000 pr. år, svarende til varmebesparelsen, således at dette system i hele afviklingsperioden vil være udgiftsneutral for medlemmerne og herefter vil være en besparelse fra 2023 og fremefter.

Herudover opnår foreningen ganske betydelige besparelser på den løbende drift af såvel varmeanlæg som reparationer på ledningsdele.

Efter yderligere spørgsmål samt uddybende kommentarer fra bestyrelse og administrator satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det var vedtaget med overvældende majoritet.

Arbejdet påregnes udført forinden varmesæsonens start i september i år.

Ad. 6 Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen.

Til bestyrelsen ny/eller genvalgte følgende:

Jakob Bækgaard Andersen	Smakkegårdsvej 191, 2.tv.	2820 Gentofte	På valg i 2014
Jesper Niros	Smakkegårdsvej 179, st.mf.	2820 Gentofte	På valg i 2013
Niels Gram Jeppesen	Smakkegårdsvej 165, 2.mf.	2820 Gentofte	På valg i 2014
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

Til suppleanter valgte:

Suppleant	Martin Krogh Hansen	Smakkegårdsvej 169, st.th.	2820 Gentofte
Suppleant	Imtiaz Ahmed	Smakkegårdsvej 167, 1.th.	2820 Gentofte

Generalforsamlingen benyttede lejligheden til med akklamation at takke Charlotte Folmer Hansen, som afgik fra bestyrelsen for hendes aktive mangeårige indsats i bestyrelsesarbejdet i foreningen.

Ejerforeningens bestyrelse afleverer ved lejlighed en mindre erkendtlighed herfor.

Ad. 7 Valg af revisor.

Til revisor genvalgtes AP Statsautoriserede Revisorer.

Ad. 8 Eventuelt.

- **Dørtelefon**

Det blev fra en beboer henstillet, at man installerer dørtelefoner i ejendommen. Det blev fra andre medlemmer påpeget, at denne problemstilling havde været udsat for talrige drøftelser på tidligere generalforsamlinger, hvor forslaget ikke på daværende tidspunkt kunne finde fornøden opbakning. Et andet medlem påpegede fortsat, at en ejendom af denne størrelse bør have aflåselige hovedindgangsdøre.

Bestyrelsen vil endnu engang revurdere dette forhold, evt. medtage det på en ekstraordinær generalforsamling.

- **Birketræ**

Det blev fra en beboer henstillet, at beskære eller fælde et stort birketræ mod blok 2.

Det blev fra beboeren tilføjet, at man eventuelt kunne plante et mindre træ. Forslaget er begrundet i, at træet er blevet så stort, at det på visse tider af dagen udøver væsentlig skyggevirkninger for beboerne. Det blev fra et sagkyndigt medlem påpeget, at et birketræ evt. kan beskæres uden vækstmæssige problemer. Bestyrelsen vil med medlemmet vurdere muligheden for evt. mindre beskæring.

- **TDC**

Det blev fra en beboers henstillet til bestyrelsen, at opgradere foreningens Internet forbindelse, efter nærmere aftale med YouSee. Bestyrelsen har nu et sagkyndigt medlem i bestyrelsen til at vurdere dette forhold, som vil blive undersøgt nærmere.

- **Hundeejere som færdes på foreningens grund**

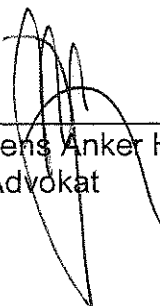
Det blev fra en beboers side foreslået, at man om muligt indskærper retningslinjerne for luftning af hunde på andres grund. Mange hundeejere respekterer ikke lovgivningen omkring luftning af hunde, herunder særligt på foreningens fællesarealer. Det var dirigentens opfattelse, at hunde kan kræves holdt i snor, såfremt de færdes over foreningens fællesareal. Bestyrelsen vil vurdere muligheden for evt. forøget skiltning samt hvilke restriktioner, der i givet fald kan iværksættes langs stien m.v.

---oo0oo---

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

København, den 30/05 2012

Som dirigent:



Jens Anker Hansen
Advokat

Gentofte, den / 2012

For bestyrelsen:

Godkendt af bestyrelsen pr.
mail 29.05.2012

Bestyrelsen