

E/F IBSTRUPPARKEN III

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2015

År 2015, tirsdag den 7. april, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i ejerlejlighedsforeningen Ibstrupparken III i mødelokalet på Gentofte Hotel, Gentoftegade 29, 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 (årsregnskab) for det forløbne år til godkendelse (**bilag 2**)
- 4)
 - 4a. Fremlæggelse af bestyrelsens vedligeholdelsesplan
 - 4b. Fremlæggelse af budget til godkendelse
- 5) Forslag fra bestyrelse eller medlemmer
- 6) Valg af 3 medlemmer til bestyrelsen for 2 år samt valg af indtil 2 suppleanter for 1 år.
- 7) Valg af revisor
- 8) Eventuelt

Ad. 1 Valg af dirigent og referent

Til dirigent valgtes advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S. Til referent valgtes stud.jur. Julie G. Mikkelsen, ligeledes Qvortrup Administration A/S.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til ejerforeningens vedtægter samt beslutningsdygtig med almindeligt flertal 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, 8, 14, 23^f, 24, 25, 27, 28^f, 31, 34, 45, 50, 56, 57, 62, 63, 64, 65, 71, 72, 86, 88, 91, 98, 100, 101, 106, 109^f, 111, 118, 122, 128, 129, 136, 150, 154, 156, 157, 160, 165, 166 samt restejendommen.

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

På vegne af bestyrelsen aflagde Niels Gram Jeppesen bestyrelsens beretning i henhold til den sammen med indkaldelsen udsendte skriftlige beretning.

Niels Gram Jeppesen fremhævede de væsentligste hovedpunkter i beretningen og redegjorde indledningsvis for udførte asfaltarbejder, ændring af opstregning af uhensigtsmæssige parkeringsbåse, påbegyndelse af flisearbejde samt kommende

renovering af de forsømte grønne områder på ejendommen, som bestyrelsen har til hensigt at forskønne.

Endvidere blev det fremhævet, at bestyrelsen har sat planerne om renovering af varmecentralen i bero, da den oprindelige strafafgift fra Dong Energy på ca.kr. 50.000 kr. allerede er faldet så markant, at det ikke længere er økonomisk gavnligt at renovere yderligere på varmecentralen.

Dernæst blev der redegjort for renovering af ejendommens vaskekældre. De gamle vaskemaskiner vil blive udskiftet, og betalingssystemet vil blive ændret fra betaling med mønter til betaling med et chipkort, som afregnes via administrationen.

I forhold til ejendommens tørrekældre havde bestyrelsen haft overvejelser omkring etablering af mekanisk udluftning, da tørretiden om sommeren kan udgøre et problem for flere medlemmer. De indhentede tilbud har efter bestyrelsens vurdering imidlertid været for dyre.

Afslutningsvis redegjorde Niels Gram Jeppesen for problematikken omkring indtrængning af vand i syd-gavlene. Bestyrelsen ønsker at løse dette problem, men har ikke endeligt besluttet på hvilken vis. Der er dog afsat pengene til en løsning i vedligeholdelsesplanen.

---oo0oo---

Et medlem forhørte sig om, hvorvidt ejerforeningens forsikring dækkede, mens man ventede på en løsning på problematikken ved syd gavlene. Bestyrelsen svarede, at skader på almindeligt indbo/løsøre alene er omfattet af medlemmernes egne indboforsikringer, mens indmuret løsøre/bygningsbestandele dækkes af ejerforeningens forsikring såfremt der er opstået en dækningsberettiget skade. Dirigenten konstaterede endvidere, at skaderne formentlig betragtes som følgeskader, hvorfor denne type skader skal dækkes af ejerforeningen.

Flere medlemmer spurgte ind til, hvad det ville koste at få etableret et affugtningsanlæg i tørrekældrene. Bestyrelsesmedlem Andreas Christoffer Deltorp oplyste, at prisen for etablering af mekanisk ventilation i samtlige tørrekældre ville være omkring 333.000 kr., og at der herudover skal afholdes supplerende driftsomkostninger i form af el mv.

På baggrund af overstående drøftelse opfordrede enkelte af medlemmerne bestyrelsen til at arbejde videre på dette arbejde, da disse medlemmer oplevede problemer i flere af tørrekældrene.

Afslutningsvist gjorde et medlem opmærksom på, at medlemmerne allerede er blevet opkrævet beløb til renovering af varmecentralen. Bestyrelsen gjorde i den forbindelse opmærksom på, at beløbet ikke vedrører selve varmecentralen, men derimod udskiftningen af varmerørene mellem boligblokkene. Den lavere strafafgift kan angiveligt henføres til højisolering af disse rør, og denne beslutning blev truffet på en generalforsamling for nogle år tilbage. Stigningen vil per automatik falde igen efter ca. 10 år.

Bestyrelsen beklagede derudover, at ISTA har lavet fejl i varmeregnskabet, således at afgiften første opkrævningsår ikke er beregnet efter fordelingstal. Denne fejl er imidlertid så

lille, at omkostningerne ved at rette fejlen i varmeregnskabet ikke ville stå i et rimeligt forhold til fejlen. Fra næste regnskabsår er denne fejl dog udbedret.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

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

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

Regnskabet udviste et samlet årsoverskud på kr. 99.513.

Dirigenten konstaterede, at man i det kommende år vil afslutte alle byggesager, hvorfor disse skal udgiftsføres. I regnskabet for 2015 vil man derefter kunne få et retvisende/overskueligt billede af foreningens samlede økonomi, da alle verserende større byggesager er endeligt afsluttede.

Foreningens egenkapital androg ca.kr. 4.473.728. Dirigenten understregede dog, at der ultimo 2015 i forbindelse med afslutning af byggesagerne vil blive reduceret væsentligt.

Afslutningsvis redegjorde dirigenten på opfordring af et medlem for medlemmernes hæftelse for gæld på fælleslån. Der er ingen solidarisk hæftelse for dem, som har indfriet deres andel. De resterende, som er omfattet af et fælleslån, hæfter alene efter fordelingstal for deres lejligheds andel.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer fra bestyrelsens og administrators side kunne dirigenten konstatere, at regnskabet var enstemmigt godkendt.

Ad 4. 4a. Fremlæggelse af bestyrelsens vedligeholdelsesplan

På bestyrelsens vegne redegjorde Andreas Christoffer Deltorp for bestyrelsens vedligeholdelsesplan for de kommende år. Som tidligere har bestyrelsen arbejdet med en fremskrivning af foreningens udgifter frem til år 2020, hvor der i det væsentligste er taget højde for en række af de kommende og større vedligeholdelsesopgaver indenfor en 3-8 årig periode.

Andreas Christoffer Deltorp konstaterede i den forbindelse, at bestyrelsen - i forhold til forskønnelse af de grønne områder på ejendommen - har fundet det mest hensigtsmæssigt at plante helt nye planter end at pleje de eksisterende planter i hækkene foran boligblokkene. Denne post er gennem flere år blevet tilsidesat til fordel for andre nødvendige større vedligeholdelsesprojekter, men dette har dog samtidigt medført, at prisen for det pågældende arbejde heldigvis er faldet. I udgiftsposten er indeholdt retablering af en ny hæk og stenmur nede ved stationen.

I forhold til syd gavlene er der som nævnt ingen endelig plan, men der er afsat penge hertil til de øverste lejligheder, hvor der ophober sig vand.

---oo0oo---

Et medlem forespurgte, om ikke der kunne findes en løsning i forhold til hækken langs vejen ned til stationen, da det som bilist var umuligt at få et godt udsyn inden udkørsel fra ejendommen. Dette havde ligeledes været oppe på sidste års generalforsamling. Bestyrelsen ville tage dette til efterretning og forsøge at finde en løsning i form af et spejl eller en mindre hæk.

I forhold til Blok 4 Syd, påpegede et medlem, at kældernedgangene så ud som for 8-10 år siden og forhørte sig, om der var garanti for derpå? Bestyrelsen forklarede, at de var i dialog med entreprenøren, som har givet tilsagn om at udbedre nogle af manglerne.

På forespørgsel angående betonbrystninger kunne bestyrelsen oplyse at det ikke er selve malings kvaliteten/udførelsen, som har været problemet, men at der ikke har været påført et tilstrækkeligt tykt lag på. Derudover har det været divergerende opfattelser af dette arbejde, udførelsen heraf og resultatet, men malerarbejdet er udført i overensstemmelse med den arbejdsbeskrivelse, som den tekniske rådgiver har udarbejdet.

Afslutningsvis forhørte et medlem sig om muligheden for at beskære/reducere nogle af træerne på ejendommens grund, da de store træer skygger væsentligt på altanerne. Bestyrelsen bemærkede, at situationen med træer som altid har været drøftet på tidligere generalforsamlinger med et meget varierende billede af medlemmernes ønsker, men at man ikke har til hensigt at gennemføre væsentlige forandringer, idet der i relation til den løbende vedligeholdelse alene er indeholdt løbende beskæringer, hvor det er fagligt forsvarligt.

Vedligeholdelsesplanen blev herefter taget til efterretning.

Ad. 4b. Fremlæggelse af budget til godkendelse

I forlængelse af gennemgang af vedligeholdelsesplanen, blev det udsendte budget for 2015 gennemgået af advokat Jens Anker Hansen, udvisende uforandrede fællesudgifter, svarende til i alt 225,00 kr. pr. fordelingstal pr. måned.

Budgettet blev herefter godkendt.

Ad. 5 Forslag fra bestyrelse eller medlemmer

Idet der ikke forelå indkomne forslag fra hverken bestyrelsen eller medlemmer, udgik dette punkt fra dagsordenen.

Ad. 6 Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen

Til bestyrelsen genopstillede Andreas Deltorp, Henrik Hundebøl og Johannes Deltorp som bestyrelsesmedlemmer. Alle genvalgte til bestyrelsen for en 2-årig periode.

Til bestyrelsen ny/eller genvalgte følgende:

Andreas Deltorp	Smakkegårdsvej 183, 2.th.	2820 Gentofte	På valg i 2017
Niels Gram Jeppesen	Smakkegårdsvej 165, 2.mf.	2820 Gentofte	På valg i 2016
Ena Kaas	Smakkegårdsvej 171, 2.tv.	2820 Gentofte	På valg i 2016
Johannes Deltorp	Smakkegårdsvej 183, 2. tv.	2820 Gentofte	På valg i 2017
Henrik Hundebøl	Smakkegårdsvej 183, 1.th.	2830 Gentofte	På valg i 2017

Ad. 7 Valg af revisor

Til revisor nyvalgte Grant Thornton som dog reelt set er et genvalg af tidligere revisor "AP Statsautoriserede Revisorer" der er fusioneret med den nye revisionsfirma.

Ad. 8 Eventuelt

- **Indbrud**

Et medlem forhørte sig, hvorvidt bestyrelsen var bekendt med, om der var en stigning i antal indbrud i området.

Bestyrelsen var umiddelbart ikke blevet orienteret om flere indbrud end tidligere, men var opmærksom på, at de fleste indbrud sker i stuelejlighederne, da indbrudstyvene kommer ind over altanen og ind i stuelejlighederne. Der er i gennemsnit 3-4 indbrud om året i ejendommen og 80% af disse sker i stuelejlighederne.

Bestyrelsen blev derfor opfordret til at fjerne de små udspyr rør som indbrudstyvene kan træde op på.

- **Husordenen**

Et andet medlem ytrede ønske om en oversættelse af husordenen. Bestyrelsen bemærkede, at en engelsk version af husordenen allerede eksisterede på hjemmesiden og derudover var det reelt set ikke et anliggende for bestyrelsen.

- **Naboklager**

Nogle beboere ytrede problemer i forhold til naboer, som var meget larmende. Dirigenten forklarede, at naboklager som udgangspunkt er et internt anliggende mellem den generede nabo og den som klages over. Især i tilfælde, hvor det kun er et enkelt medlem, som føler sig chikaneret, er det meget svært at iværksætte nogen form for sanktionerende foranstaltninger. I den yderste konsekvens er eksklusion af medlem en mulighed, men forinden bør der om muligt afholdes et fællesmøde med de involverede parter.

Derudover understregede bestyrelsen, at klapvogne og barnevogne under ingen omstændigheder måtte stilles i opgangene, mens rollatorer gerne må, da det er et hjælperedskab.

- **Stien ned til togbanen**

Flere beboere havde bemærket, at stien ned til togbanen lignende en losseplads og forhørte sig, om der ikke i det mindste kunne sættes nogle skraldespande op.

Bestyrelsen forklarede, at stien, hvor det lille hus er beliggende, er ejerforeningens grund. Bestyrelsen har vendt dette problem og løbende diskuteret, hvor meget dette ville koste. De er blandt andet i tvivl, om det ville være blive en merudgift for viceværten grundet tømning af skraldespande mv, eller i øvrigt give anledning til en yderligere tilsvinning af området.

I den forbindelse henviste bestyrelsesmedlem Andreas Deltorp til en undersøgelse foretaget af Københavns Universitet og Naturstyrelsen, som konkluderede, at skraldespande medfører mere svineri, end hvis der ikke er skraldespande.

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


---oo0oo---

København, den 06 / 05 2015

København, den / 2015

Som dirigent:

Godkendt pr. mail den 05.05.2015



Jens Anker Hansen
Advokat

Bestyrelsen