



Frederiksberg, 15-05-2014
Kundenr. 108-260
Direkte tlf. +45 39 46 62 15
lks@deas.dk

BESLUTNINGSREFERAT

E/F Taarbækhave – ordinær generalforsamling

Mødested: Bindedbøll's hus, Taarbæk Strandvej 82, 2930 Klampenborg
Mødedato: torsdag den 1. maj 2014 kl. 19.00
Fremmødte: 43 ejere heraf 17 ved fuldmagt.
Repræsenteret: 62,20 fordelingstal ud af ejendommens samlede fordelingstal 100
Referent: Lone Koch Stausgaard

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport 2013.
4. Bestyrelsens vedligeholdelsesplan.
5. Indkomne forslag.
6. Forelæggelse og godkendelse af budget 2014.
7. Valg af formand.
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
9. Valg af suppleant.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen ved Anne Dueholm bød velkommen og fortalte kort, at formand Peter Odorico ikke kunne deltage på dagen på grund af sygdom.
Som henholdsvis dirigent og referent valgtes Lone Koch Stausgaard fra DEAS A/S uden modkandidater. Dirigenten takkede for valget og kunne med de tilstedeværendes samtykke erklære generalforsamlingen for lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

2. Aflæggelse af årsberetning.

Bestyrelsen ved Anne Dueholm aflagde årsberetning. Beretningen er vedhæftet nærværende referat. Der var spørgsmål til indsigelse mod lokalplan 233. Et medlem tilkendegav, at bestyrelsen burde være gået mere aktivt ind i debatten og ikke overlade til Taarbæk Borger og Grundejerforening at gøre indsigelse. Gennemførelsen af lokalplanen vil have negativ betydning for Ejerforeningens beboere. Bestyrelsen oplyste, at foreningen har gjort indsigelse. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport 2013.

Bestyrelsen ved Jesper Pedersen gennemgik årsrapport for 2013, som viste et overskud kr. 303.547,-, som blev foreslået overført til egenkapitalen der herefter udgør kr. 34.308,-.

Der var efterfølgende mulighed for spørgsmål, hvorefter årsrapporten blev enstemmigt godkendt.

4. Bestyrelsens vedligeholdelsesplan

Bestyrelsesmedlem Jesper Pedersen gennemgik ejendommens vedligeholdelsesplan med planlagte projekter/vedligeholdelsesarbejder for årene 2014 - 2018, hvor der lægges op til at alle omkostninger skal kunne rummes i ordinært ejerforeningsbidrag og uden at gældsætte foreningen. Planerne for 2014 blev skitseret: Istandsættelse af opgangene Skovvej 4 og 6, Taarbækdalsvej 1 D, Taarbæk Strandvej 95 og Edelslundsvej 1 A, samt istandsættelse af bagtrappe Taarbækdalsvej 1 C. Udgiften hertil er beregnet til kr. 420.000.



Der er i planen afsat kr. 450.000 til installering af ny varmecentral i 2015.

Der var spørgsmål til, om man kan få tilskud til installering af varmecentral for 2015. Bestyrelsen kunne oplyse, at der ikke kunne skaffes reservedele mere til nuværende varmecentral og ligeledes vil de kunne modtage tilskud fra HMN til ny varmecentral.

Der forekom ingen yderligere spørgsmål til vedligeholdelsesplanen.

5. Indkomne forslag.

Punktet udgik, da der ikke var forslag til behandling.

6. Forelæggelse og godkendelse af budget 2014.

Jesper Pedersen gennemgik budgettet for 2014. Det blev ligeledes præciseret, at budget tal for 2015 og 2016 var et skøn og var ikke til afstemning på denne generalforsamling. Det var udelukkende budget 2014 som var til afstemning.

Budgettet blev enstemmig godkendt.

7. Valg af formand.

Formand Peter Odorico var på valg og villig til genvalg. Ligeledes opstillede Lasse Lund Hansen til formandsposten. Der blev foretaget skriftlig afstemning med følgende resultat:

Peter Odorico modtog 28 stemmer

Lasse Lund Hansen modtog 12 stemmer

Der var én blank stemme og to blev ikke modtaget.

Peter Odorico blev således genvalgt for en periode på to år.

8. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsesmedlemmerne Carsten Hviid-Nielsen og Anne Dueholm valgt i 2012 for en toårig periode var på valg. Begge blev genvalgt uden modkandidater.

Bestyrelsesmedlemmerne Jesper Pedersen og Birgitta Harne valgt i 2013 for en toårig periode var ikke på valg.

9. Valg af suppleant.

Bestyrelsessuppleant Jan Ibsen valgt i 2012 for en toårig periode var på valg og blev genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand:

Peter Odorico

Skovvej 2, 3.

Valgt i 2014 for en toårig periode

Bestyrelsesmedlem:

Anne Dueholm

Taarbæk Strandvej 95, 2. tv.

Valgt i 2014 for en toårig periode

Bestyrelsesmedlem:

Carsten Hviid-Nielsen

Taarbæk Strandvej 95, 3. th.

Valgt i 2014 for en toårig periode

Bestyrelsesmedlem:

Jesper Pedersen

Taarbækdalsvej 1 D, 1.

Valgt i 2013 for en toårig periode

Bestyrelsesmedlem:

Birgitta Harne

Taarbækdalsvej 1 B, 1. mf.

Valgt i 2013 for en toårig periode

Bestyrelsessuppleant:

Jan Ibsen

Skovvej 2, 2. tv.

Valgt i 2014 for en toårig periode



10. Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslog genvalg af BHA Revision. Der forekom ingen andre kandidater, hvorefter BHA Revision blev genvalgt.

11. Eventuelt.

- Det blev oplyst, at det er observeret, at hunde tisser op ad sandkassen.
- Bestyrelsen foreslog, at beboerne kommer til bestyrelsen, hvis de har ideer eller forslag.
- Der blev efterlyst sociale aktiviteter. Bestyrelsen oplyste at der har været afholdt sommerarrangement med meget få deltagere. Det blev præciseret at alle kan være med til at arrangerer sociale arrangementer. Det er ikke et bestyrelsesansvar/opgave.
- Der var utilfredshed med den privatparkering som er opført på Lindevej, hvor der udstedes bøder. Flere spurgte til om det var lovligt og godkendt af Kommunen.
- En beboer oplyste, at Terrasso gulve trænger til at blive slebet.
- Det blev oplyst at døre i opgang 1 B er forskellige. Det kunne oplyses at dørene er ejers egne.

Til sidst blev der skålet for Peter Odorico og en tak til bestyrelsen.

Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 20.10 og takkede for god ro og orden.

Underskrift:

Formand

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'O' followed by a smaller 'o' and a period.

Peter Odorico

Dirigent

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, circular flourish at the top and several smaller, connected loops below.

Lone Kæh Stausgaard

Beretning 2013

Foreningens økonomi har udviklet sig positivt og noget bedre end forventet. EF Taarbækhave er som budgetteret gældfri med udgangen af 2013.

Planlagte vedligeholdelsesarbejder afholdt i årets løb:

Opgang 1 B er istandsat med maling og ny belægning.

Nye, brugte, Arne Jacobsen Eklipta lamper indkøbt til samtlige opgange. De vil blive monterede i takt med istandsættelsen af de enkelte opgange.

Der er indkøbt møbler og øvrig indretning til tagterrasserne, så de begge nu tilbyder fine muligheder for ophold.

Alle trævinduer i ejendommen er malede.

Sætningsskader i murværk i inderhave mod nv er repareret, og vi har fået opmuret sætningsskaden på trappestenen ved 1 D.

Skimmelsvamp-sagen er endeligt afsluttet med udskiftning af punkterede termoruder som sidste udestående.

Lokalplan 233 er vedtaget den 19. december 2013. Vores indsigelse overfor hævet højde på krobygningen, fra de nuværende ca. 550 cm til fremtidige 700 cm, blev ikke taget til følge af Lyngby-Taarbæk Kommune.

Skuffende at interessegrupper i Taarbæk slet ikke magtede at samarbejde i den sammenhæng.

Den tidligere vedtagne privatisering af Skovvej blev i 2013 annulleret, så vejen forbliver offentlig.

Vi har i årets løb haft dialog med LTK med ønske om at undlade genopstribning af parkeringsbåse på Edelslundsvej. Efter besøg sammen med politiet meldte LTK i foråret tilbage, at vores ønske ikke kunne imødekommes af trafikale hensyn. Genopstribning af parkeringsbåse vil ske.

Kommunens fjernvarme-projekt fortsætter udrulning. Forsyning af Taarbæk er meget tvivlsom p.t. Det spinkle befolkningsunderlag kan næppe forsvare omkostningerne ved at forsyne Taarbæk med fjernvarme.

I løbet af 2013 har fire lejligheder i Taarbækhave fået ny ejer. Det samlede indtryk er god efterspørgsel efter bolig i Taarbækhave

Vi har i 2013 haft to ubehagelige oplevelser i form af indbrud i juli hhv. oktober måned. Alle beboere opfordres til at holde øjne og ører åbne, og konfrontere mennesker på ejendommen, vi ikke kender.

Stor tak til vicevært Bent Thrysoe for hans fortsat store og gode indsats i det daglige.

Vedligeholdelsesplan Taarbækhave

	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Beløb i kr 1000					
Istandsættelse opgange	420 *				
Maling opgange og kældre	30 **		75	75	75
Ny varmecentral		450			
Filsning kælderhalse			75		
Energimærke				25	

* Skovvej 4 og 6 , Taarbækdalsvej 1 D,
Taarbæk Strandvej 95 og Edelslundsvej 1 A

** Bagtrappe Taarbækdalsvej 1 C

Ovenstående repræsenterer planlagte større arbejder og anskaffelser.

Løbende reparationer og vedligehold er ikke inkluderet.

Alle omkostninger rummes i ordinært ejerforeningsbidrag.

Beløbene i 2015 – 2018 er overslag/bedste skøn.

Driftsregnskab EF Taarbækh.

	Regnskab 2011	Regnskab 2012	Regnskab 2013	Budget 2014	Skøn 2015	Skøn 2016
INDTÆGTER:						
Ord. bidrag	1.609.881	1.691.952	1.734.144	1.777.498	1.777.498	1.421.998
Kælderleje	13.350	17.908	22.254	29.580	29.580	29.580
Vaskeriindtægter	27.700	29.755	26.200	26.500	26.500	26.500
Øvrige indtægter		2.959	22.039			
Indtægter i alt	1.650.931	1.742.574	1.804.637	1.833.578	1.833.578	1.478.078
UDGIFTER:						
1) Driftsudgifter						
Vand	327.726	298.018	235.331	240.000	245.000	250.000
Ei	40.736	43.304	44.257	47.000	50.000	53.000
Renovation	143.782	150.281	156.861	145.000	150.000	155.000
Forsikringer	49.222	48.287	51.573	55.000	57.500	60.000
Viceværtfunktion	281.636	287.390	302.023	308.000	315.000	322.000
Trappevask/vinduesp	101.138	105.633	104.278	108.000	112.000	116.000
Administrationshonor	91.412	93.700	96.967	97.195	100.000	103.000
Revisor	16.000	16.000	16.375	16.375	17.000	17.000
Varmeregnskab	19.572	18.925	27.135	25.000	27.500	30.000
Fællesantenneanlæg	105.041	108.819	128.717	150.000	170.000	
Porto, gebyrer mv	7.854	7.539	6.465	7.000	7.000	7.000
Generalfors./møder	4.326	3.123	2.161	3.000	3.000	3.000
Renteudgifter	34.690	26.347	10.977			
Juletræ, flagallé, kulturforening		7.331	8.000	8.000	8.000	8.000
Diverse	8.581	9.836	7.689	10.000	10.000	10.000
Driftsudgifter i alt	1.231.716	1.224.533	1.198.809	1.219.570	1.272.000	1.134.000
2) Løbende vedligeholdelse						
Murer		2.410	10.155			
Tømrer og snedker			3.544			
VVS	19.860	24.458	34.610			
Varmeanlæg	15.371	14.159	21.024			
Elektriker	10.409	4.381	7.964			
Maler	4.076		6.006			
Vaskeri	37.993	12.649	400			
Haveanlæg/udeareale	9.071	27.541	8.590			
Kloak, faldstammer		11.798	15.500			
Diverse	7.177	1.131	5.507	110.000	110.000	110.000
Løbende vedlh. i alt	103.957	98.527	113.300	110.000	110.000	110.000
3) Planlagt vedligeholdelse						
Istandsæt. opgange	10.000	71.272	130.351	450.000		
Tagterrasser	14.104		21.755			
Maling vinduespartier			36.875			
Varmecentral					450.000	
Malararbejder						75.000
Filsning kælderhalse						75.000
Betonskader altaner		45.845				
Murer garagegulv	13.549					
Ekspansionsbeholder	5.625					
Planlagt vedlh. i alt	43.278	117.117	188.981	450.000	450.000	150.000
Udgifter i alt	1.378.951	1.440.177	1.501.090	1.779.570	1.832.000	1.394.000
Driftsresultat	271.980	302.397	303.547	54.008	1.578	84.078
Egenkapital	-571.636	-269.239	34.308	88.316	89.894	173.972