

Ordinær generalforsamling. Taarbækhave. 10-09.2021

- 1. Valg af dirigent og referent:** Jesper Pedersen blev valgt til dirigent. Han takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt efter vedtægterne. Carsten Hviid-Nielsen valgt som referent.
- 2. Fremlæggelse af årsberetning: PN:** De besværlige forhold omkring afvikling af bestyrelsens arbejde, som var blevet klaret med videomøder, blev nævnt.
Glen Volkers, som ved denne lejlighed trak sig fra bestyrelsen efter flere års arbejde i bestyrelsen, ikke mindst i forbindelse med facaderenoveringerne og i have- og affaldsgrupperne, blev takket for sin store indsats.
Formanden nævnte videre, at ejendommens økonomi stadig er helt i orden.
Der er blevet udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen.
Konklusionen er stort set, at ejendommen er sund, men der er tiltrængte renoveringer, som venter. Dette fremgår også af fremsendt materiale til ejerne.
Have- og affaldsprojekterne er i gang. Dette uddybes under punktet Eventuelt. Efter renovering af tårnene i 2020 følger oplæg til videre facaderenoveringer ved næste års generalforsamling.
Mht. Fibernet er der stillet beboerspørgsmål/forslag om muligheden for at frigøre sig fra YouSee. Bestyrelsen arbejder videre med forslaget.
Beretningen blev taget til efterretning.
- 3. Forelæggelse og godkendelse af regnskab: BH:** Det udsendte budget og regnskab gennemgået og kommenteret; underskuddet er blevet mindre end budgetteret.
En enkelt kommentar til størrelsen på vores indestående som "buffer", med henblik på evt. negativ rente. Der var almindelig enighed om, at vi fortsat skal have en buffer til dækning af uforudsete udgifter.
Regnskabet blev godkendt.
- 4. Planlagt vedligeholdelse '21 - '24 samt tilstandsrapport: GV:** Planerne blev gennemgået og cirkapriser blev nævnt: hovedpunkterne var haven, affaldssorteringen, nye cykelstativer, faldstammer og vandinstallationer i hele ejendommen (herunder i kældrene), samt renovering af de gamle trævinduer. Stigningen i fællesudgifter for ejerne er planlagt i forbindelse med bl.a. disse opgaver in mente.

Der blev stillet spørgsmål og givet svar vedrørende understøttelse af altanerne, om rust i bæringerne, om bæreevne, og om tid for facade- og altanrenovering.

Punktet blev godkendt.

5. Indkomne forslag: Der var ikke indkommet forslag fra ejerne.

6. Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer: LV: Bestyrelsen foreslår at ejerforeningen vedtager Ny Normal Vedtægt for ejerforeninger med fravigelser i §§ 9, 14 og 29. Ændringsforslaget i §§ 9 og 14 vedr. valget af bestyrelse, som vælger formanden af sin midte for et år ad gangen, begrundes med øget fleksibilitet, ansvarsfordeling og mulighed for i højere grad at inddrage beboere uden for bestyrelsen i arbejdet.

Bestyrelsen foreslår et ekstra stk. 7 i § 29 omkring reetablering i forbindelse med indgreb for at kunne udføre nødvendige reparationer foranlediget af ejerforeningen. Ifølge stk. 7 skal der ske reetablering i sædvanligt og rimeligt omfang. Det gælder dog ikke i de tilfælde, hvor der ikke er nødvendig adgang. Ejeren skal sikre adgang til fælles installationer og udgifter forbundet hermed samt udgifter til reetablering påhviler ejeren.

Bestyrelsen ønsker mulighed for at indføre en afgift ved udlejning for at dække udgifter til rengøring af trapper, nye nøglebrikker, navneskilte mv. efter de nye regler § 30. Der kan også blive tale om betaling i forbindelse med korttidsudlejning.

Der var mulighed for stemmeafgivelse fra 32 ejerlejligheder, heraf 13 ved fuldmagt. Det var ikke tilstrækkeligt til at foretage en bindende afstemning om ændring af vedtægterne. Der gennemførtes i stedet en afstemning (jf. vedtægterne § 1, stk. 4) med henblik på at indkalde til ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. Den afstemning krævede 2/3 flertal af fremmødte inklusive fuldmagter, og blev vedtaget. Punktet afsluttet med bifald.

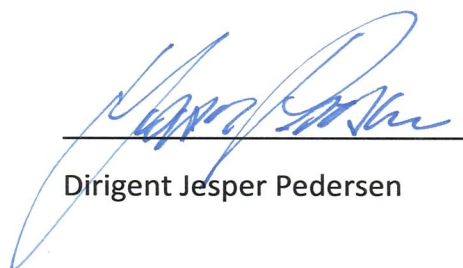
7. Fremlæggelse og vedtagelse af budget: BH: Budgettet blev fremlagt med forklaring af f. eks årsagerne til anslået 10% udgiftsstigninger og deraf følgende stigning i fællesudgifterne. Stigningen i fællesbidraget træder i kraft d. 1/1 2022.

Punktet blev godkendt med bifald.

- 8. Valg af medlemmer til bestyrelsen:** Bestyrelsens forslag til valg af Lone Villefrance og Birgitta Harnes fortsatte deltagelse samt valget af Glen Volkers og Jesper Pedersen som suppleanter blev godkendt med bifald.
- 9. Valg af revisor:** Ejendommen fortsætter med BHA Statsautoriseret Revision A/S.
- 10. Eventuelt:** Svar på spørgsmål om nyt skur til affaldscontainere: Det skal være effektivt og solidt, og også pænt. Taget beplantes, dels for en grøn udsigt mod haven, dels for lyddæmpende effekt i regnvej. Disponering af anvendelsen af skure og affaldssortering blev forklaret.
- Der er en mulighed for, at LTK selv bliver nødt til at udsætte igangsættelsen af den nye affaldsordning ud over den fastsatte frist 01/01/22.
- El-plæneklipper er indkøbt.
- Terrasse syd har fundet en beboer, der er villig til at vande og passe.
- Beboerne opfordres til at huske at holde gadedørene lukkede.
- CM fremlagde haveudvalgets idéer og forslag til omlægning og nyplantning i haven.

Mødet afsluttet kl. 21.00.

Taarbæk, d. 10/11 2021



Dirigent Jesper Pedersen