

**Advokater i kontorfællesskab:**

Adam Hvidt (H)  
Kirsten Kristensen (L)

Torben Heding Andersen (H)  
Advokatanpartsselskab  
Jens Ole Korch (H)  
Anette Friedberg

Ejvind Koefoed (H)

Ervin Birk Nielsen (H)

Georg Meyer (H)

Thomas Birch (L)

Ejd.: 111

## **REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

År 2009, tirsdag den 31. marts kl. 18<sup>00</sup>, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Taarbækhave i Bindesbøllhuset, beliggende Taarbæk Strandvej 82, 2930 Klampenborg, med følgende

**DAGSORDEN:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2008 med påtegning af revisor til godkendelse. Vedlagt årsregnskab, bilag I.
4. Bestyrelsens vedligeholdelsesplan for 2009, herunder forelæggelse af og afstemning om bestyrelsens forslag vedrørende istandsættelse af opgange. Vedlagt bestyrelsens forslag, bilag II.
5. Budget 2009. Vedlagt budget, bilag III og bestyrelsens redegørelse vedrørende vandforbrug, bilag IV.
6. Indkomne forslag.
7. (Valg af formand for bestyrelsen. Peter Odorico blev valgt i 2008 for 2 år og er ikke på valg).
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På valg er Anne Dueholm og Peter Hjalp, der begge er villige til at modtage genvalg.
9. Valg af suppleant. På valg er Hans Henrik Quaade, der ikke ønsker at modtage genvalg. Bestyrelsen foreslår Jan Ipsen, Skovvej 2, 2. tv.

10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.
  - a) Orientering vedr. det afsluttede facaderenoveringsprojekt, jfr. vedlagt byggeregnskab, bilag V
  - b) Orientering og beslutning vedr. igangværende haveprojekt. Vedlagt bestyrelsens indstilling, bilag VI.
  - c) Havefest 13. juni 2009. Orientering fra festkomiteen v. Anne Dueholm
  - d) Taarbækhave bog - byttecentral v. Anne Dueholm.

### **Ad dagsordenens punkt 1. Valg af dirigent og referent.**

Bestyrelsesformand Peter Odorico bød velkommen til den ordinære generalforsamling og stillede forslag om, at administrator advokat Torben Heding Andersen blev valgt som dirigent.

*Der forelå ikke andre forslag, hvorefter advokat Torben Heding Andersen enstemmigt blev valgt til dirigent.*

Dirigenten erklærede den ordinære generalforsamling for lovligt varslet og beslutningsdygtig.

Til stede var personligt, eller ved fuldmagter, 48 lejligheder, repræsenterende et samlet fordelingstal på 56,5.

advokat Anette Friedberg, ansat hos administrator valgtes som referent.

### **Ad dagsordenens punkt 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.**

Bestyrelsesformand Peter Odorico aflagde på bestyrelsens vegne følgende beretning:

#### "Taarbækhave – beretning 2008

December 2008 afsluttedes det store facaderenoveringsprojekt. - Noget forsinket. Blandt andet måtte arbejdet på nordfløjen laves om, ligesom altanplader voldte store problemer. Alt i alt flot og godt resultat, som vi kan glæde os over.

Økonomisk landede projektet tilfredsstillende, godt 10 % under den vedtagne budgetramme. Et stigende renteniveau og det forsinkede projektføreløb betød desuden, at vi har kunnet bogføre en samlet renteindtægt på i alt kr. 900.000,00 i 2007 og 2008.

Der er ultimo oktober 2009 et-års gennemgang, hvor vi samler op på udestående fejl og mangler.

På sidste års generalforsamling besluttedes en omfattende renovering af haveanlægget.

Det blev igangsat i efteråret 2008, og forventes afsluttet i løbet af april måned 2009.

Taarbækhave fremstår nu med en helt anden og bedre æstetik og udtryk, der er en glæde i hverdagen, og har en stor positiv effekt på den markedspris, vores lejligheder vil kunne omsættes til.

Twisten om erstatning i.f.m. skimmelsvampe-angreb i lejligheden Skovvej 2, 3. fandt desværre ikke sin afslutning i 2008. Sagen kører fortsat, nu på femte år, da de mange involverede parter ikke har været i stand til at forliges. Ejerforeningen har hidtil bekostet kr. 200.000,00 i sagsomkostninger, og der i regnskabet afsat yderligere kr. 500.000,00 til sagen.

Appel til alle om, at hver gør sit til at holde vores ejendom pæn og ryddelig til gavn og glæde for alle. Kasser, aviser, flasker, sko o.a. har ikke plads uden for entredørene i opgangene, ligesom det eksempelvis ikke er vicevært Svend Wiisbye's opgave at skaffe beboerne af med juletræer, der blot stilles ud i opgangene. Cykler skal placeres i stativerne eller cykelkældrene, og ikke op ad de nye mure. Hunde-efterladenskaber skal ejeren selv fjerne – det er ikke en del af vicevært funktionen."

### **Ad dagsordenens punkt 3. Forelæggelse af årsregnskab 2008 med påtegning af revisor til godkendelse. Vedlagt årsregnskab, bilag I.**

Advokat Torben Heding Andersen gennemgik det udsendte regnskab med noter.

Regnskabet udviser samlet driftsudgifter på kr. 1.462.469,00. Indbetalte fællesbidrag udgør kr. 1.299.874,00, medens der er andre indtægter for kr. 28.285,00 samt finansielle indtægter på kr. 414.148,00. Årets driftsresultat udgør et overskud på kr. 279.838,00, og efterregulering af diverse hensættelser et driftsresultat på kr. 1.450.545,00. Egenkapitalen udgør med udgangen af 2008 kr. 1.998.682,00, ligesom der er hensat kr. 500.000,00.

Advokat Torben Heding Andersen understregede, at egenkapitalen betragtes som hensættelse til kommende udgifter/projekter, og således ikke udgør et beløb ejerne kan kræve udbetalt.

Herefter gav dirigenten mulighed for spørgsmål/kommentarer til regnskabet. Der blev stillet spørgsmål til, hvorvidt vandforbruget også er påvirket af facaderenoveringssagen, hvilket blev besvaret bekræftende.

Jette Boje bad om at få oplyst den samlet udgift til altanpladerne. Advokat Anette Friedberg meddelte, at disse ikke umiddelbart kan specificeres.

*Det kan til referatet bekræftes, at det ikke er muligt at udskille beløbet for altanpladerne, uden anvendelse af betydelig tid, og dermed udgift til den tekniske rådgiver. Det er bestyrelsens opfattelse, at foreningen ikke skal belastes med denne yderligere udgift.*

*Dirigenten kunne herefter konstatere, at regnskabet var enstemmigt godkendt.*

**Ad dagsordenens punkt 4. Bestyrelsens vedligeholdelsesplan for 2009, herunder forelæggelse af og afstemning om bestyrelsens forslag vedrørende istandsættelse af opgange. Vedlagt bestyrelsens forslag, bilag II.**

Bestyrelsesformanden forelagde bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan for 2009 og understregede, at vedligeholdelsesplanen forudsatte, at de foreslåede arbejder ville blive udført efterhånden, som der er midler hertil. Af de foreslåede arbejder for i alt kr. 875.000,00 er indeholdt udgift til postkasser, der skal være etableret inden udgangen af 2009.

For så vidt angår det fremsatte forslag til dørkaldeanlæg er udgiften hertil en udgift ud over de i vedligeholdelsesplanen anførte kr. 875.000,00, hvilket skyldes at 2 medlemmer af bestyrelsen var uenig i etablering af dørkaldeanlæg.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsens vedligeholdelsesplan for 2009 kunne vedtages med almindeligt flertal.

Vedtagelse af etablering af dørkaldeanlæg skulle ske med kvalificeret flertal. Såfremt et kvalificeret flertal bestemte, at der skulle etableres dørkaldeanlæg, ville spørgsmålet om valg af type dørkaldeanlæg, kunne afgøres ved almindeligt flertal.

Keld Bjergegaard roste bestyrelsen for at fremsætte forslag om istandsættelse af opgangene. Det var hans opfattelse, at fokus på ejendommen efter facaderenoveringen og haveanlægget ville flytte sig til opgangenes udseende. På denne baggrund opfordrede han til, at man gav opbakning til bestyrelsens vedligeholdelsesplan.

*Dirigenten satte vedligeholdelsesplan 2009 til afstemning og kunne konstatere, at dette var vedtaget med overvældende majoritet.*

Herefter fik Lasse Lund Hansen og Peter Hjalfr fra bestyrelsen anledning til at redegøre for deres indsigelse mod etablering af dørkaldeanlæg.

Det var de pågældendes opfattelse, at et dørkaldeanlæg ikke ville medføre øget sikkerhed for beboerne i ejendommen, ville medføre en forøgelse af ejendommens vedligeholdelsesudgifter samt at trådløst dørkaldeanlæg ville medføre betydelige problemer, såfremt der var udfald af mobiltelefon.

Bestyrelsesmedlemmerne Peter Odorico, Anne Dueholm og Klaus Bo Jensen begrundede deres opfattelse af at foreningen skulle have installeret trådløst dørkaldeanlæg med den omstændighed, at der havde været forsøg på tricktyverier, at Taarbæk ikke i længden ville undgå røverier samt at man ville lægge vægt på at købe et anlæg, der virker.

Herefter drøftede forsamlingen for og imod såvel installation af dørkaldeanlæg og valget mellem ledningsbaseret dørkaldeanlæg og trådløst, hvorefter dirigenten satte spørgsmålet om etablering af dørkaldeanlæg under afstemning.

- ✎ 11 lejligheder stemte for.
- ✎ 11 lejligheder stemte imod.

*Dirigenten konstaterede, at vedtagelse ikke var sket med kvalificeret flertal. Dirigenten konstaterede således, at forslag om etablering af dørkaldeanlæg var bortfaldet.*

#### **Ad dagsordenens punkt 5. Budget 2009.**

#### **Vedlagt budget, bilag III og bestyrelsens redegørelse vedrørende vandforbrug, bilag IV.**

Bestyrelsesformanden gennemgik det af bestyrelsens budgetforslag.

Bestyrelsesformanden redegjorde for, at man i forbindelse med budgetforslaget havde fået oplyst fra en lokal VVS-installatør, at udgift til etablering af vandmålere ville udgøre ca. kr. 75.000,00, beregnet på baggrund af opsætning af 2 målere i hver lejlighed.

Efter udarbejdelsen og udsendelsen af budgetforslaget, havde VVS-installatøren imidlertid meddelt, at de specielle rørføringer i ejerforeningen medførte installation af op til 5-7 vandmålere i de enkelte lejligheder, således at en udgift til installation af vandmålere ville andrage ca. kr. 200.000,00 - kr. 250.000,00.

På denne baggrund måtte spørgsmålet om installation af vandmålere udskydes indtil videre, hvilket medførte, at budgetforslaget skulle korrigeres. Indtil videre skal ejerne betale uændret fællesudgifter.

Bestyrelsen vil i løbet af en måneds tid udsende revideret budget med en stigning i fællesudgifterne, primært på grund af de væsentligt forøgede vandafgifter.

Forsamlingen drøftede herefter spørgsmålet om det hensigtsmæssige i at få installeret vandmålere.

Herefter blev der stillet spørgsmål til budgetforslagets post vedrørende udgift til ejendommens forsikringer.

Advokat Anette Friedberg redegjorde for den omstændighed, at Tryg påstod at have fremsendt en varslingskrivelse ultimo september 2008 til administrators kontor med varslings af væsentligt forøgede forsikringspræmier, på baggrund af en beregning, foretaget af Tryg, på baggrund af skadesforløbet i de foregående år.

Skrivelsen var imidlertid ikke modtaget af administrator, således at forhøjelsen først havde vist sig efter betaling af den væsentligt forøgede præmieopkrævning i januar måned 2009.

Bestyrelsesformanden havde forhandlet med Codan Forsikring, der havde fremsat tilbud om en forsikring med et betydeligt lavere præmiebeløb. Forsikringstilbudet indebar en højere selvrisiko, ligesom der ikke var glasforsikring. Tryg havde imidlertid afvist at acceptere en opsigelse af den eksisterende forsikring pr. 1. januar 2009, således at Codan Forsikring og den lavere forsikringspræmie skulle være gældende fra 1. januar 2010. Såvel administrator som bestyrelsen arbejdede imidlertid fortsat med dette problem.

*Herefter konstaterede dirigenten, at budgetforslaget var taget til efterretning af generalforsamlingen.*

*Til referatet kan oplyses, at Tryg efterfølgende har accepteret opsigelsen med virkning fra 1. januar 2009.*

**Ad dagsordenens punkt 6. Indkomne forslag.**

Ingen forslag modtaget.

**Ad dagsordenens punkt 7. (Valg af formand for bestyrelsen. Peter Odorico blev valgt i 2008 for 2 år og er ikke på valg.)**

**Ad dagsordenens punkt 8. Valg af bestyrelsesmedlemmer.**

**På valg er Anne Dueholm og Peter Hjalp, der begge er villige til at modtage genvalg.**

*Anne Dueholm og Peter Hjalp blev enstemmigt genvalgt med applaus.*

*Bestyrelsen består herefter:*

- *Formand Peter Odorico, bolig nr. 111-0065-03, Skovvej 2, 2. th., 2930 Klampenborg, afgår i 2010.*
- *Bestyrelsesmedlem Lasse Lund Hansen, bolig nr. 111-0010-01, Edelsundsvej 1 A, 1. tv., 2930 Klampenborg, afgår i 2010.*
- *Bestyrelsesmedlem Klaus Bo Jensen, bolig nr. 111-0036-02, Taarbækdalsvej 1 C, 2. tv., 2930 Klampenborg, afgår i 2010.*
- *Bestyrelsesmedlem Anne Dueholm, bolig nr. 111-0005-02, Taarbæk Strandvej 95, 2. tv., 2930 Klampenborg, afgår i 2009.*
- *Bestyrelsesmedlem Peter Hjalp, bolig nr. 111-0011-03, Edelsundsvej 1 A, 1. th., 2930 Klampenborg, afgår i 2009.*

**Ad dagsordenens punkt 9. Valg af suppleant.**

**På valg er Hans Henrik Quaade, der ikke ønsker at modtage genvalg. Bestyrelsen foreslår Jan Ipsen, Skovvej 2, 2. tv.**

*Jan Ipsen blev enstemmigt valgt med applaus.*

*Suppleanterne er herefter:*

- *Asger Reidar Jørgensen, bolig nr. 111-0028-02, Taarbæk Strandvej 105 A, 2930 Klampenborg, afgår i 2010.*

- Jan Ipsen, bolig nr. 111-0064-01, Skovvej 2, 2. tv., 2930 Klampenborg, afgår i 2011.

#### **Ad dagsordenens punkt 10. Valg af revisor.**

*Forsamlingen genvalgte enstemmigt Bojer, Hansen & Aundrup, Statsautoriseret Revision A/S, Tuborgvej 32, 2900 Hellerup.*

#### **Ad dagsordenens punkt 11. Eventuelt.**

##### **a) Orientering vedr. det afsluttede facaderenoveringsprojekt, jfr. vedlagt byggeregnskab, bilag V.**

Peter Odorico gennemgik det fremsendte bilag V og konstaterede, at selve entreprisen var blevet 10% lavere i forhold til det vedtagne.

Bestyrelsen havde benyttet lejligheden til at få udført en del vedligeholdelsesarbejder, men på trods af disse var den samlede udgift fortsat kr. 800.000,00 under det vedtagne. Endvidere var der indvundet i alt ca. kr. 900.000,00 i renteindtægter.

Der blev stillet spørgsmål om fælleslånet, og administrator kunne bekræfte, at kun deltagerne i fælleslånet hæfter herfor, ligesom det blev oplyst, at deltagerne i fælleslånet kan udtræde af dette, mod betaling af den pågældendes andel.

##### **b) Orientering og beslutning vedr. igangværende haveprojekt. Vedlagt bestyrelsens indstilling, bilag VI.**

Keld Bjerregaard, der står for haveprojektet, redegjorde for, at man på grund af facaderenoveringsprojektet var kommet for sent i gang. Endvidere havde vejrliget drillet, hvilket havde medvirket til forsinkelsen. Næste fase er at lægge jord, rette sten og så græs, og den kommende tirsdag regnede man med at påbegynde tilplantningen.

Man er dog afhængig af vejrliget, og har problemer med den omstændighed, at adskillige cykler skal flyttes.

Keld Bjerregaard henstillede til forsamlingen, at man afventer beslutning om yderligere haveanlæg, førend man 1 års tid har levet med den have, der nu etableres, og dermed fået en fornemmelse af, hvordan haven ser ud, og hvor meget den benyttes. Keld Bjerregaard understregede, at selvom man ikke måtte beslutte udførelse af den foreslåede riohave, var der mulighed for andre delløsninger.

Der blev stillet spørgsmål om årsagen til at man havde valgt at så græs, frem for at lægge rullegræs. Dette blev besvaret med økonomiske årsager, idet det er ca. 10 gange dyrere at anlægge rullegræs end at så.

En ejer gjorde gældende, at de allerede plantede træer var placeret anderledes end den tegning, der havde ligget til grund for vedtagelsen. Dette blev besvaret med hensyntagen til lysindfald i lejlighederne.

Endvidere blev det oplyst, at såfremt der ønskedes yderligere træer, ville disse blive plantet uden yderligere beregning.

Der blev fra forsamlingen stillet spørgsmål til indkøb til borde og bænke. Bestyrelsen bekræftede, at dette ville blive indkøbt og opsat, men at legeredskaber og lignende ikke ville blive indkøbt.

Endelig blev der stillet spørgsmål om, hvorvidt der var reserveret penge til inderhaven efter vedtagelse af budgetforslag og renoveringsprojekt. Dette blev besvaret benægtende af bestyrelsesformand Peter Odorico.

**c) Havefest 13. juni 2009. Orientering fra festkomiteen v. Anne Dueholm.**

Anne Dueholm redegjorde for festkomiteens overvejelser og oplyste, at festkomiteen ville planlægge de ydre rammer, indebærende telt med fast gulv, stole og borde, underholdning, musik samt taler. Festen skulle starte kl. 16<sup>00</sup>, og fra kl. 17<sup>00</sup> ville der være en let buffet.

Der vil fremkomme skriftlig invitation, og festkomiteen henstiller, at man melder tilbage om antal deltagere, for at kunne planlægge indkøb af mad og drikkevarer med videre.

Festkomiteen håber på beboernes opbakning til og deltagelse i festen, der evt. kan gøres til en tilbagevendende begivenhed i tilfælde af succes..

Der er behov for hjælpende hænder. Anne Dueholm hører meget gerne fra beboere, der er indstillede på at hjælpe til.

Det bemærkes, at festen skal markere afslutningen på facaderenoveringssagen, hvorfor de involverede rådgivere og håndværker ligeledes vil blive inviteret.

Forsamlingen udtrykte ros til bestyrelsen for initiativet.

**d) Taarbækhave bog - byttecentral v. Anne Dueholm.**

Bestyrelsesmedlem Anne Dueholm redegjorde for ideens opståen. Efterfølgende havde Taarbæk Nyt haft den opfordring til ligeledes at støtte det lokale bibliotek.

Forsamlingen gav udtryk for opbakning til det fremsatte forslag om etablering af en Taarbækhave bogbyttecentral.

**Yderligere:**

Jette Boje fremsatte opfordring til bestyrelsen om at inddrage de valgte suppleanter i bestyrelsesarbejdet.

Forsamlingen drøftede spørgsmålet om at der ikke må henstå effekter, herunder sko i trappeopgangen og på trapperne. Der henvistes i den forbindelse til husordenens bestemmelse, hvorefter der ikke må være effekter, herunder sko på trappen.



- Jan Ipsen, bolig nr. 111-0064-01, Skovvej 2, 2. tv., 2930 Klampenborg, afgår i 2011.

**Ad dagsordenens punkt 10. Valg af revisor.**

*Forsamlingen genvalgte enstemmigt Bojer, Hansen & Aundrup, Statsautoriseret Revision A/S, Tuborgvej 32, 2900 Hellerup.*

**Ad dagsordenens punkt 11. Eventuelt.**

**a) Orientering vedr. det afsluttede facaderenoveringsprojekt, jfr. vedlagt byggeregnskab, bilag V.**

Peter Odorico gennemgik det fremsendte bilag V og konstaterede, at selve entreprisen var blevet 10% lavere i forhold til det vedtagne.

Bestyrelsen havde benyttet lejligheden til at få udført en del vedligeholdelsesarbejder, men på trods af disse var den samlede udgift fortsat kr. 800.000,00 under det vedtagne. Endvidere var der indvundet i alt ca. kr. 900.000,00 i renteindtægter.

Der blev stillet spørgsmål om fælleslånet, og administrator kunne bekræfte, at kun deltagerne i fælleslånet hæfter herfor, ligesom det blev oplyst, at deltagerne i fælleslånet kan udtræde af dette, mod betaling af den pågældendes andel.

**b) Orientering og beslutning vedr. igangværende haveprojekt. Vedlagt bestyrelsens indstilling, bilag VI.**

Keld Bjerregaard, der står for haveprojektet, redegjorde for, at man på grund af facaderenoveringsprojektet var kommet for sent i gang. Endvidere havde vejrliget drillet, hvilket havde medvirket til forsinkelsen. Næste fase er at lægge jord, rette sten og så græs, og den kommende tirsdag regnede man med at påbegynde tilplantningen.

Man er dog afhængig af vejrliget, og har problemer med den omstændighed, at adskillige cykler skal flyttes.

Keld Bjerregaard henstillede til forsamlingen, at man afventer beslutning om yderligere haveanlæg, førend man 1 års tid har levet med den have, der nu etableres, og dermed fået en fornemmelse af, hvordan haven ser ud, og hvor meget den benyttes. Keld Bjerregaard understregede, at selvom man ikke måtte beslutte udførelse af den foreslåede riohave, var der mulighed for andre delløsninger.

Der blev stillet spørgsmål om årsagen til at man havde valgt at så græs, frem for at lægge rullegræs. Dette blev besvaret med økonomiske årsager, idet det er ca. 10 gange dyrere at anlægge rullegræs end at så.

En ejer gjorde gældende, at de allerede plantede træer var placeret anderledes end den tegning, der havde ligget til grund for vedtagelsen. Dette blev besvaret med hensyntagen til lysindfald i lejlighederne.

Endelig drøftede forsamlingen spørgsmålet om muligheden for etablering af flere parkeringspladser ved parkeringspladsen til kirken. Keld Bjerregaard mente på baggrund af en samtale med skovridderen, at denne var positiv indstillet, såfremt man rettede henvendelse og forelagde et detaljeret forslag.

Peter Hjalp meddelte, at han i forbindelse med arbejdet i grundejerforeningen havde haft møde med Teknisk Forvaltning, men at spørgsmålet om etablering af yderligere parkeringspladser, var gået i stå.

Peter Hjalp var positivt indstillet på at genoptage drøftelsen, og Keld Bjerregaard meddelte, at han gerne ville deltage i det pågældende spørgsmål.

Svend Wiisbye blev takket for sine 25 år (pr. 1. november 2008) som vicevært i Taarbækhave.

Da der herefter ikke fremkom yderligere til referat, takkede dirigenten for en god generalforsamling og hævede denne kl. 19<sup>55</sup>.

Som dirigent:

  
Torben Heding Andersen  
advokat

Som referent:

  
Anette Friedberg  
advokat

Som bestyrelsesformand:

Peter Odorico