

Asger Reidar Jørgensen
Taarbæk Strandvej 105 A
2930 Klampenborg

Valby, 27. april 2011
Kundenummer 108-260-28-2

Direkte telefon 39 46 64 28
lrh@dan-ejendomme.dk

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Taarbækhave, 2930 Klampenborg afholdt den 13. april 2011 kl. 18.00 i Bindesbøllhuset, Taarbæk Strandvej 82, 2930 Klampenborg.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport 2010.
4. Bestyrelsens vedligeholdelsesplan.
5. Budget 2011.
6. Forslag.
7. Valg af formand.
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
9. Valg af suppleanter.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

På generalforsamlingen var 21 ejere repræsenteret med et samlet fordelingstal på 56,50 inkl. 1 fuldmagter. Ejerforeningens samlede fordelingstal udgør 100,00.

Fra administrationen deltog Lone R. Hansen.

Ad. pkt. 1: Valg af dirigent og referent

Formand Peter Odorico bød velkommen og foreslog på bestyrelsens vegne Lone R. Hansen som dirigent og referent. Der fremkom ingen andre kandidater, hvorefter Lone R. Hansen blev valgt.

Dirigenten takkede for valget, og erklærede den ordinære generalforsamling for lovlig og beslutningsdygtig.

Ad. pkt. 2: Bestyrelsens beretning for det forløbne år

Formanden aflagde på vegne af bestyrelsen beretning for det forløbne år. Beretningen er vedhæftet nærværende referat og forefindes endvidere på ejerforeningens hjemmeside tilsvarende nærværende referat, og gengives således ikke her.

Der fremkom ingen bemærkninger eller spørgsmål til beretningen, der blev taget til efterretning.

Ad. pkt. 3: Forelæggelse og godkendelse af årsrapport 2010

Formanden foretog en gennemgang af den udsendte årsrapport 2010 med tilhørende noter.

Nævnte at årsrapport 2010 fra revisionens side ikke havde givet anledning til forbehold. Desuden nævntes specielt note 1 vedrørende afgifter, note 8 vedrørende vedligeholdelse, herunder årsager til overskridelse af sidstnævnte post.

Formanden gennemgik desuden indtægtsposterne, og oplyste ejerforeningens årsresultat med et underskud på kr. 916.268,-.

Gjorde sluttelig opmærksom på, at der som nævnt i årsrapportens side 5 ikke forefindes en note 15 (eventualforlignelse).

Der fremkom ingen spørgsmål eller bemærkninger til den fremlagte årsrapport, der blev enstemmigt vedtaget.

Ad. pkt. 4: Bestyrelsens vedligeholdelsesplan

Formanden nævnte kort, at kommende opgaver er renovering af ejendommens trappeopgange samt udskiftning af 2 stk. varmekedler af ældre dato. Men henviste endvidere til, at ejerforeningens økonomi p.t. ikke åbner mulighed for udførelse af opgaver på ejerforeningens vedligeholdelsesplan.

Ad. pkt. 5: Budget 2011

Formanden foretog en gennemgang af det til ejerne udsendte budget, og oplyste at der pr. 1.1.2011 var blevet reguleret med 10 % i fællesbidraget.

Det oplystes at der for vedligehold var blevet afsat mindre til blandt andet elektriker og vvs på budget 2011 samt at det forventes, at nævnte budgetår giver et overskud, der skal benyttes til at afdrage gælden.

På forespørgsel blev det bekræftet at stigning i administrationshonoraret skyldes, at ejendomsadministration, der hidtil har været fritaget for moms, pålægges moms fra 1.1.2011.

Der fremkom ikke yderligere hvorefter det fremlagte budget blev enstemmigt vedtaget.

Ad. pkt. 6: Forslag

Der var til administrationen samt bestyrelsen ikke indgået forslag.

En ejer oplyste at have sendt mail med forslag til administrationen. Administrationen oplyste at nævnte mail ikke er modtaget.

Generalforsamlingen accepterede at ejeren fremlagde sit forslag, der vedrørte mulighed for at kunne grille på tagterrasserne.

Bestyrelsen oplyste at det ikke er tilladt at bruge grill på de private altaner, men gerne på tagterrasserne, idet der skal udvises stor agtpågivenhed ifm brandfare.

Ovennævnte oplysning bevirkede, at ejerens forslag bortfaldt.

I forlængelse heraf var der en kort diskussion vedrørende privatisering af Skovvej, herunder hvilke omkostninger dette kan betyde for ejerforeningen for fremtiden samt parkering på nævnte vej.

Formanden har efterfølgende oplyst at det jfr. skrivelser fra kommunen er ejernes pligt, at respektere gældende parkeringsrestriktioner og skiltning, som fortsat er et kommunalt anliggende.

Ad. pkt. 7: Valg af formand

Formand Peter Odorico valgt i 2009 for en toårig periode var ikke på valg, hvorfor punktet udgik.

Ad. pkt. 8: Valg af bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsesmedlem Klaus Bo Jensen valgt i 2010 for en toårig periode var i marts 2011 udtrådt af bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlem Peter Hjalb valgt i 2009 var i december 2010 udtrådt af bestyrelsen.

Der var således to ledige bestyrelsesposter.

Bestyrelsen foreslog Jesper Pedersen og Birgitta Harne, der begge præsenterede sig for generalforsamlingen.

Bestyrelsesmedlem Anne Dueholm valgt i 2009 for en toårig periode var på valg, og havde oplyst at være villig til genvalg til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlem Jan Ipsen valgt i 2010 for en toårig periode var ikke på valg.

Der fremkom ingen andre kandidater, hvorefter bestyrelsen består af:

- Formand Peter Odorico, Skovvej 2,3, 2930 Klampenborg – valgt i 2010 for en toårig periode.
- Bestyrelsesmedlem Jan Ipsen, Skovvej 2,2,tv., 2930 Klampenborg – valgt i 2010 for en toårig periode.
- Bestyrelsesmedlem Anne Dueholm, Taarbæk Strandvej 95, 2,tv., 230 Klampenborg – valgt i 2011 for en ét-årig periode.
- Bestyrelsesmedlem Jesper Pedersen, Taarbækdalsvej 1 D, 1, 2930 Klampenborg – valgt i 2011 for en to-årig periode.
- Bestyrelsesmedlem Birgitta Harne, Taarbækdalsvej 1,B, 1.mf, 2930 Klampenborg – valgt i 2011 for en to-årig periode.

Ad. pkt. 9: Valg af suppleanter

Som bestyrelsessuppleant valgtes Carsten Hviid-Nielsen, Taarbæk Strandvej 95 for en to-årig periode.

Alle valg skete med akklamation.

Ad. pkt. 10: Valg af revisor

Bestyrelsen havde foreslået genvalg af Stats.aut. revisorer Bojer, Hansen og Aundrup. Der fremkom ingen andre kandidater, hvorefter Stats.aut. revisorer Bojer, Hansen og Aundrup blev genvalgt.

Ad. pkt. 11: Eventuelt

Formanden oplyste at der er store udgifter til vand i ejerforeningen, og nævnte desuden at der ikke er målere på de enkelte lejligheder. Det er på grund af antallet af målere, der ville skulle

installeres i hver enkelt lejlighed ikke rentabelt, men bestyrelsen ønskede at høre generalforsamlingens holdning til f.eks. installering af målere, hvor en til to opgange slår sig sammen.

Desuden nævntes det at der p.t. er en gennemgang, hvor de enkelte lejligheder tjekkes for løbende toiletter og dryppende vandhaner, og resultatet heraf syntes indtil videre vise at der ikke er mange af de nævnte problemer.

En ejer opfordrede ejerforeningen til at være mere fremadrettet f.eks. ved brug af regnvand til toiletskyl

Der fremkom diverse tilkendegivelser fra ejerne, der dog overvejende ikke fandt ideen om sammenlægning af en eller to opgange med vandmålere som en god ide.

Der blev endvidere foreslået at ejere pålægges, at udskifte toilet til toilet med to trins skyl, hvor dette ikke allerede forefindes. Desuden nævntes forslag om nedsat tryk på vandet, anskaffelse af vandhaner der kan åbnes i to tempi samt almindelig opfordring til ikke at bruge vand unødigt.

Der blev fra en ejer anmodet om, at der ved fremtidige vintre med meget sne blev sørget for, at dette blev bortskaffet fra ejerforeningens parkeringsmuligheder.

På bestyrelsens opfordring var der endvidere en kort diskussion vedrørende sidste års forslag angående tv. TV – direktør Lasse Lund Hansen gjorde opmærksom på, at der har været udgift til digitalisering af kanaler, hvilket ikke vil være en tilbagevendende udgift. Serviceaftalen er desuden forhandlet ned til en lavere pris, hvilket fremover også vil give en mindre udgift for ejerforeningen.

Bestyrelsen ønskede tilkendegivelser vedrørende, hvorvidt der skal være kollektivt anlæg, til - og frameldinger fra den enkelte ejer, kanalvalg m.v.

Der var en opfordring fra ejere til at undersøge mulighederne yderligere hos dels nuværende som andre udbydere.

Bestyrelsen tog såvel tilkendegivelserne og ideer vedrørende vand og tv til efterretning.

Der fremkom ikke yderligere, hvorefter dirigenten takkede for god ro og orden, og hævdede generalforsamlingen kl. 19.05.



Formand Peter Odorico



Dirigent/referent Lone R. Hansen

Bilag:

- Beretning Ejerforeningen Taarbækhave 2010.

Skimmelsvampsagen Skovvej 2,3 afsluttet efter seks år. Forlig med ejer Lars Brandi og øvrige parter. Efterfølgende istandsættelse herunder udskiftning af hele tagdækket/etageadskillelsen. Sagens samlede omkostning siden 2004 udgør kr. 1.480.000 tilsvarende gennemsnitligt kr. 25.000 pr. lejlighed.

Som vedtaget på generalforsamlingen i april 2010 har ejerforeningen på grund af skimmelsvampsagen i maj måned måtte optage en bank-kredit.

Ifm udskiftning af tagdæk er lagt ny tagterrasse og brystværnet er istandsat.

Ekspansionsbeholder på taget fra 1937 er demonteret, og moderne tilsvær monteret i fyrrum.

Tagdæk på tagterrasse nord undersøgt. Ingeniørrapport godkender konstruktion og tagets tilstand.

Lovpligtig energimærkerapport udarbejdet. De billigste og økonomiske forslag til energi-forbedringer er iværksat. Den enkelte beboer bør være opmærksom på termostater på radiatorer.

Samarbejdet med ny administrator velfungerende. Kuben i 2010 opkøbt af Dan-Ejendomme.

Iværksat at alle nye beboere ved indflytning modtager en velkomsthilsen hvori bl.a. henvisning til vores husregler samt vores bestemmelser om ombygning. Bygningssagkyndig fra administrator Dan-Ejendomme involveres i tilfælde af, at ejer(e) ønsker at foretage ombygning.

Inderhaven beplantet og havemøbler indkøbt.

Begge tagterrasser rengjorte og møblerede.

Privatiseringen af Skovvej står ved magt ifølge Lyngby-Taarbæk Kommune.

Vicevært Bent Thrysøe yder en rigtig god indsats i Taarbækhave. Tak for den.

Peter Hjalp valgte at fratæde bestyrelsen i december. Tak for indsatsen for Taarbækhave gennem en lang årrække.

Appel til respekt om husordenen. Eksempelvis skal sengetøj luftes indenfor altankanten, og opgangene holdes fri for diverse effekter.