

**Referat af ordinær generalforsamling afholdt mandag d. 22.10.03. kl. 19.00 i Nøddekovskolens Kantine Parkvej 4700 Næstved.**

Repræsenteret : 54 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 4380. Den samlede bestyrelse, gårdmand Jørgen Thøgersen, fuldmægtig Bente Andersen, ejerforeningens advokat Jørgen Damgaard.

**Dagsorden :**

- pkt. 1. Valg af dirigent.
  - pkt. 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning om det forløbne år.
  - pkt. 3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.
  - pkt. 4. Forslag fra bestyrelsen.
  - pkt. 5. Forslag fra medlemmerne.
  - pkt. 6. Forelæggelse af et af bestyrelsen udarbejdet budget, samt fastsættelse af budget, kontingent og varmebidrag.
  - pkt. 7. b. Valg af kasserer.
  - pkt. 8. Valg af 6 bestyrelsesmedlemmer.
  - pkt. 9. Valg af 6 bestyrelsessuppleanter.
  - pkt.10. Valg af revisor samt 2 interne revisorer.
  - pkt.11. Evt.
- 
- ad. 4. Ingen
  - ad. 5. Ingen
  - ad. 6. Kontingent samt varmebidrag til Ejerforeningen fastsættes i overensstemmelse med fremsendte "af bestyrelsen udarbejdet budget"
  - ad. 7. Kasserer er villig til genvalg.
  - ad. 8. Den samlede bestyrelse er villig til genvalg.

**Generalforsamlingens forløb :**

- ad.1. Formand Marius Hansen bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog på bestyrelsens vegne Advokat Jørgen Damgaard som dirigent.  
Ingen andre forslag fremkom og Jørgen Damgaard var hermed valgt.

Dirigenten takkede for valget og kunne konstatere at indkaldelsen var lovligt varslet flg. vedtægterne § 12 og § 15 samt at dagsordenen var i overensstemmelse med vedtægterne § 13.  
Dirigenten kunne hermed konstatere at generalforsamlingen var lovligt varslet flg. vedtægterne og beslutningsdygtig.

- ad.2. Bestyrelsens beretning aflagt af formanden.

Bestyrelsen har i år haft et stille og roligt år hvor der ikke har været igangsat nogle store projekter.

Der har i år været afholdt 8 bestyrelsesmøder.  
Der har i perioden 1/6 02. - 31/5 03. været 44 ejerskift.

Bestyrelsen glæder sig stadig over de pæne facader vi har fået i Terrassehaven, efter at de er blevet behandlet. Vi er meget glade for at se at mange beboere efterfølgende har kastet et kritisk blik på deres egen terrasse og fået givet den en tiltrængt omgang maling / træbeskyttelse eller oprydning. Overordnet syntes bestyrelsen at mange beboere har fået lavet en rigtig pæn terrasse / altan hvilket giver et pænt helhedsindtryk for byggeriet og områderne.

Men – men : bestyrelsen har været på ekskursion i hele Terrassehaven først i august måned, hvor der er noteret og efterfølgende udsendt en skrivelse til de lejlighedsejere / lejere hvor der stadig mangler enten en opfriskning af terrassen - det være sig med maling / træbeskyttelse eller oprydning - eller de stue terrasser som ulovligt har inddraget over 1. meter fra yderkant af vinger til egen terrasse.

De stuelejligheder som stadig ikke har fået lovliggjort deres indhegning / beplantning flg. husorden til max. 1 meter fra yderkant af vinger, må vi igen minde om at dette skal være i orden inden udgangen af 2003.

Desværre har flere beboere øvet selvbetjening på fællesarealerne ved at inddrage ud over 1. meter. For nogle ejere er det måske delvist uforskyldt, da de har købt lejligheden efter den ulovlige inddragelse af mere end 1 meter, og måske ikke været opmærksom på dette, mens vi er bekendt med, at andre på trods af påtale fra vores personale om at det de er i gang med at udføre ikke er lovligt flg. husorden. alligevel har sat hegn som det har passet dem.

Desværre er nogle beboeres holdning at når andre inddrager mere areal så kan jeg også .

Bestyrelsen har derfor konkluderet at man nu er nødt til at stramme helt op på bl.a. denne krænkelser af husordenen da det ellers løber helt løbsk.

Den terrasse hvor der er udøvet mest selvtægt er på 1,70 m. fra yderkant af vinger.

Bestyrelsen vil igen først i det nye år foretage en ekskursion i hele Terrassehaven, for at opfølge om beboerne har lovliggjort diverse ting som er i strid med husordenen.

I sidste ende hvor beboerne stadig ikke efterlever bestyrelsens påbud om at få lovliggjort altan/ terrasse flg. husordenen, må vi således desværre sende sagen videre til advokat.

Når vi er i gang med de sure opstød i forbindelse med at overholde husordenen, kan vi meddele at vi stadig får mange klager over løse katte.

Dette er et meget stort problem for andre beboere i Terrassehaven som ikke ønsker at have kat, hverken på altan, i møblerne, eller i lejligheden hvor de også kommer ind.

Problemerne er både for stuelejligheder og 1. og 2. sals lejligheder, hvor kattene løber på altankummerne langs hele blokken. I denne forbindelse må lige gøres opmærksom på, at lejlighederne jo ikke må sætte afskærmning op mellem lejlighederne.

Bestyrelsen har drøftet problemet igen og igen men er stadig ikke kommet til løsning på, hvad man skal gøre for at kattejerne vil overholde husordenen.

Den sidste og hårdeste konsekvens kan blive en evt. generalforsamlingsbeslutning om, at det ikke mere vil være tilladt at holde kat i Terrassehaven, men det er lidt synd for de få i Terrassehaven som har en decideret indekat der med garanti aldrig kommer udenfor.

I forbindelse med aflæsning af el er der indført ny procedure efter at vi er overgået fra Næstved Kommune til SEAS.

Der er nu indført selvaflæsningskort, og dermed er alle el-målerrum i kælderen gjort tilgængelige for beboerne.

Dette er mange beboere glade for, da de så ligeledes har mulighed for selv at kontrolaflæse og holde øje med deres forbrug.

Samtidig vil bestyrelsen ligeledes opfordre beboerne til jævnlige aflæsning af vand og varmekonsum, selvom der er mange målere i hver lejlighed, for ikke at få et chok når årsaflæsningen og årsregnskabet fremkommer.

Desværre har vi i år haft en lejlighed, hvor toilettet har løbet lidt i næsten et helt år, det gav en vandregning på ca. 15.000,00 kr., hvilket er ærgerlige penge at skulle af med, idet man jo ikke har fået noget for disse penge.

Nogle beboere sammenligner deres varmeregnskaber, når de har fået årsopgørelsen, og kan måske ikke forstå, at de har fået en efterregning, når naboen har fået penge tilbage.

Dette er svært at sammenligne, da mennesker har meget forskelligt varmebehov. Nogle har det godt ved ca. 19 grader, mens andre helst skal have ca. 23 – 24 grader for at føle sig godt tilpas.

Desuden er der mange andre faktorer der spiller ind på hvordan varme-forbruget bliver udnyttet mest økonomisk, det kan bl. a. være udluftning, konstant åbentstående vindue, tildækning af radiator m.m.

Selve hovedaflæsningen i maj måned er i år gået uden de store problemer, beboerne har været rimeligt flinke til at være hjemme på aflæsningstidspunktet eller lave anden aftale, en pæn ros for dette.

Bestyrelsen har ansøgt kommunen om at få lagt nyt slidlag på skolestien fra Bogensevej til Parkvej. Efter en besigtigelse af stien har Kommunen givet os medhold i, at det er tiltrængt med et nyt slidlag. Vi har fået oplyst, at dette at efter økonomien vil foregå enten efterår 2003 eller forår 2004.

Vi har fået en forespørgsel fra en beboer med ønske om at få malet loftpladerne på 2. sal, som mange steder ser meget skjoldede ud. Bestyrelsen har indhentet et tilbud på at få malet disse i alle 27 opgange. Tilbuddet lød på 99.600,00 kr. Dette arbejde er rimeligt dyrt, da der skal medtages både afdækning samt stillads.

Bestyrelsen har endnu ikke taget stilling til om arbejdet skal udføres.

Vi har her i efteråret fået malet træværk udendørs i alle indgangspartier, dette arbejde vil koste ca. 32.000,00 kr.

#### Renovation :

Der er indkøbt 12 stk. containere til skaktrummene i kældrene, således at der nu er 2 containere til hver skakt. Dette er en mere acceptabel løsning, at kunne sætte en anden container på plads under skakten med det samme, da de fyldte står på parkeringspladsen i flere timer i venteposition for tømnning.

I forbindelse med vores storskraldsordning og sortering i containergårdene, mangler der desværre stadig en del i at beboerne har lært at sortere rigtigt. Især er det galt med madvarer, pizzabakker, konserves m.m. mere som bliver henstillet og desværre er en kilde til at der kommer rotter.

Bestyrelsen opfordrer igen beboerne til at være omhyggelige med sortering, og ikke nogen form for madvarer ikke engang emballage der lugter af madvarer må stilles i storskraldegårdene.

Der er indkøbt en løvsuger og vores personale har selv fremstillet en opsamlingsvogn. Løvsugeren skal bruges til sugning af parkeringsplads, fortove, carporte, kælderrhalse og lyskasser, hvilket letter arbejdet i forhold til en kost og skovl.

Der er skiftet 10 cykelstativer fordelt på alle blokkene, hvor det har været mest påkrævet. Vi forventer at vi igen i år vil skifte 5–6 stykker, igen hvor vi vurderer det er mest påkrævet.

Den årlige betonreovering har i år været koncentreret om trapper, revnede fuger i gavle og enkelte terrasser, alt sammen i år på Parkvej.

Vi har igen i år haft John Jensen ansat som ekstra hjælp til fællesområderne i 4 måneder i sommerperioden.

Da Micky i foråret opsagde sin stilling som rengøringsassistent, har vi i maj måned ansat Gitte Jonassen som rengøringsassistent. Desværre har der i forbindelse med sygdom hos rengøringspersonalet været en del ændringer af dage for rengøring, og desværre også været dage hvor der slet ikke har kunnet udføres rengøring.

Bestyrelsen er taknemmelig for at beboerne har været meget tolerante for situationen i disse perioder og har derfor ikke ansat nye afløsere, men prøvet at køre det igennem på bedste måde.  
Bestyrelsen er glade for at rengøringspersonalet er raske og friske igen og alt foregår i den sædvanlige rytme.

Fra formanden:

En tak til bestyrelsen og personalet for samarbejdet i det forløbne år.  
En tak til Damgaard som dirigent.

Dirigenten efterlyste kommentarer eller spørgsmål til beretningen.

Lejl. 105 Tom Borgman takkede bestyrelsen for en fyldig beretning, og takkede for at bestyrelsen seriøst havde drøftet forslaget om maling af loftplader på 2 sal. Tom Borgman mente også ud fra tilbuddet på prisen, at det var noget der var rimeligt at arbejde videre på, og håbede at det var noget han kunne se frem til, at der ville blive gjort.

Da ikke flere kom med spørgsmål eller bemærkningertil beretningen, og ingen ønskede at stemme imod, kunne dirigenten hermed erklære beretningen for enstemmigt godkendt.

- Ad.3. Kassereren Jette Wrang bemærkede at hun syntes det igen i år var dejligt at kunne fremlægge et regnskab hvor der var plus på kontoen. Kassereren bemærkede at hun igen i år ville gøre som tidligere år hvor hun gennemgik regnskabet i hovedtallene og ikke opremsede alle tal på hver enkelt post, da beboerne jo har haft regnskabet hjemme og kunnet studere dette nøjere. Kassereren gennemgik derefter regnskabet i hovedtallene, og kunne efter denne gennemgang konstatere at efter hensættelser og prioritetsafdrag kommer vi ud med et regnskabsoverskud som overføres til næste år på 325.645,- kr.

Dirigenten efterlyste spørgsmål til regnskabet.

Lejl. 324 Kristine Skinnerup forespurgte hvorfor renteudgifter var steget så meget i forhold til det budgetterede, om det var i forbindelse med det lån hun kunne se der var optaget.

Kassereren bemærkede at det var rigtigt at det var i forbindelse med det lån der var optaget for nogle af beboerne til betaling af facadebehandling at renteudgifterne var højere end budgetteret, men at man også kunne se at renteindtægterne var højere end budgetteret. I sidste ende når lånet var afsluttet skulle det gerne gå lige op.

Lejl. 105 Tom Borgman bemærkede at når man ikke selv drev en virksomhed som denne, kunne det være lidt svært at forholde sig til tallene. T.B. syntes at det var fint man kunne overføre 325.000,- kr. til næste år, men kunne ønske at vide hvordan man totalt set syntes at vores opsparing så ud, og hvor meget man planlagde som mål til evt. større uforudsete udgifter.

Formanden svarede at vi altid i vores regnskab har forsøgt at være så forudseende i forbindelse med beløb til hensættelse / opsparing at vi ikke skal ud at låne. Der kan altid komme en større uforudset udgift, dette kunne f.eks. være en varmtvandsbeholder der skulle skiftes eller lign.

Formanden bemærkede at selvfølgelig havde man også visse fremtidsplaner bl.a. evt. at anskaffe varmevekslere, dette vil løbe op i ca. 400.000 - 500.000 kr. Vi overvejer også at renovere administrationskontoret, som inventarmæssigt er så gammelt at det næsten skal på museum.

Bestyrelsen prøver at spare alt det vi kan, og samtidig gardere os så vi helst ikke skal ud at låne.

Da ikke flere havde spørgsmål eller kommentarer til regnskabet kunne dirigenten herefter sætte regnskabet til afstemning pr. håndsoprækning.

Dirigenten kunne efter afstemningen erklære regnskabet for godkendt.

- Ad. 4. Ingen forslag fremkommet.

- Ad. 5. Ingen forslag fremkommet.

- Ad.6. Kassereren Jette Wrang forelagde det af bestyrelsen udarbejde budget for 2004 / 2005.  
Kassereren bemærkede at man havde prøvet at beregne hvor mange udefrakommende stigninger og i hvilken størrelses orden de ville blive, samtidig med at man har prøvet at finde ud af hvor man evt. kunne spare. Samtidig ville kassereren ligeledes gerne rette en stor tak til personalet i Terrassehaven, som prøver på at finde ud af hvor der kan spares og hvor der skal bruges så få midler som muligt. Derfor er der ikke de store stigninger på budgettet, der er en totalstigning på ca. 2,5 % på udgifterne. D.v.s. at beboerne ligeledes får en stigning på deres opkrævning af fællesudgifter på ca. 2,5 %. A..c. varmebidrag vil blive fastsat efter evt. reguleringer fra fjernvarmeværket.

Dirigenten efterlyste spørgsmål eller kommentarer til det fremlagte budget.

Ingen havde bemærkninger, og dirigenten kunne efter afstemning pr håndsoprækning erklære budgettet for enstemmigt godkendt.

- Ad.7. Kasserer Jette Wrang stiller op til genvalg.  
Da der blev foreslået genvalg og ikke andre forslag fremkom kunne dirigenten herefter erklære Jette Wrang som genvalgt.

Ad.8. Flg. Blev valgt til den nye bestyrelse :

Blok A	Carla Groth	Parkvej 176 / 017	(genvalg )
Blok B	Henninge Jaquet	Parkvej 170 / 101	(genvalg )
Blok C	Mariann Jensen	Parkvej 160 / 162	(genvalg )
Blok D	Kaj Hemmingsen	Bogensevej 29 / 229	(genvalg )
Blok E	Knud Hansen	Bogensevej 21 / 245	(genvalg )
Blok F	Hans Clemmesen	Bogensevej 25 / 304	(genvalg )

Ad 9 Flg. Blev valgt som bestyrelses suppleanter.

Blok A	Poul Guldager	Parkvej 176 / 024	(genvalg )
Blok B	Leo Nielsen	Parkvej 170 / 102	(nyvalg )
Blok C	Hans Fugl	Parkvej 156 / 135	(genvalg )
Blok D	Leif Petersen	Bogensevej 31/217	(genvalg )
Blok E	Henny Busch	Bogensevej 21/252	(genvalg )
Blok F	Senta Jensen	Bogensevej 23/320	(genvalg )

Ad.10 Revisionsfirmaet A. Rolf Larsen blev genvalgt.

Interne revisorer :	Ingrid Roed	Parkvej 178/ 028	(genvalg)
	Svend Aage Busch	Bogensevej 21/252	(genvalg )

Ad.11. Lejl. 053 Laila Johansson har en bemærkning i forbindelse med kattehold her i Terrassehaven. Mener vi er meget intolerante her i Terrassehaven overfor katte. L.J. mener at hvis vi efterhånden er trætte af at høre om katteproblemer, burde vi måske finde en anden løsning. L.J. foreslår at man monterer plexiglas mellem altankasserne så kattene ikke kan løbe gennem. L.J. mener forbud mod katte er at indgribe i vores frihed eftersom det er en ejerforening, og mener ikke dette er på sin plads.

Formanden kunne til forslaget bemærke at bestyrelsen har haft drøftet en evt løsning med plexiglas. Lovede at bestyrelsen igen ville tage dette op til overvejelse og undersøge priser. Selvfølgelig ville det blive katteejerne som skulle betale for dette.

Lejl. 024 Poul Guldager henstiller til bestyrelsen at få gjort noget ved problemet med rotter. P.G. har set rotter i områderne i flere tilfælde. P.G. foreslår, at det bliver forbudt at fodre katte og have fuglefoderkasser i stueetagen. Når man fodrer kattene fodrer man også rotterne.

P.G. kunne til katte debatten bemærke, at i hans naboopgang var en lejlighed der havde flere katte, disse løber aldrig frit omkring, men opholder sig på egen altan i snor, så ros til disse mennesker der forstår at passe på deres katte.

Lejl. 112. Jens Boysen, vil gerne benytte lejligheden til at sige bestyrelsen og personale tak for den måde man vedligeholder bygninger og arealer på. Syntes vi har et godt personale som gør et udmærket stykke arbejde og som han håber vi kan beholde i mange år.

Lejl. 053 Laila Johansson forespørger i forbindelse med den sidste husorden som er sendt ud hvor der i et punkt under husdyr står at " kun en hund eller kat " er tilladt, hvornår dette er vedtaget ?

Formanden bemærkede at husordenen bliver udarbejdet og vedtaget af bestyrelsen. Husordenen bliver med mellemrum revideret når nye tiltag presser sig på. Samtidig står der også i husordenen at eksisterende beboere med mere end et dyr, må ikke anskaffe sig flere, når naturlig bortgang fremkommer. Således har bestyrelsen jo ikke forlangt at nuværende husdyr ejere med mere end et dyr skal afhænde disse.

En af grundene til denne ændring var at bestyrelsen blev forespurgt fra en køber til en lille lejlighed om det var tilladt at have 6 hunde. Efter dette blev bestyrelsen opmærksom på, at det var nødvendigt med en stramning og helt konkrete regler for husdyrhold.

Lejl. 053 Laila Johansson mener ikke at kunne huske at dette har været oppe på en generalforsamling, og ønsker derfor at vide om det er bestyrelsen selv der har fastsat at der kun må være 1 husdyr - og om man har beføjelse til dette ?

Formanden forklarede at bestyrelsen har beføjelse til at udarbejde husorden, hvilket blev bekræftet af advokat Damgaard, men selvfølgelig kunne man have valgt at tage det op ved en generalforsamling.

Dirigenten bemærkede at der selvfølgelig kunne stilles ændringsforslag til husordenen af beboerne som punkt til en generalforsamling. Hvis generalforsamlingen (som er øverste myndighed) vedtager ændringer til den nugældende af bestyrelsen udarbejdede husorden, er dette en mulighed for at få en ændring af bl. a. husdyrhold.

Lejl. 004 Allan Nilsson bemærkede at han hørte formanden sige i sin beretning at Terrassehaven gerne skulle være indbydende at komme til, men mener at det er et stort problem med de mange lastbiler, bl.a. en stor kævlevogn som holder parkeret på yderste parkplads v/ Parkvej, hvilket skæmmer områderne meget.

Bestyrelsen har accepteret at de mennesker der bor i Terrassehaven må holde på de anviste pladser med Deres lastbiler, så man har ikke kunnet gribe ind. De lastbiler der holder parkeret på pladsen tilhører alle beboere i Terrassehaven. Fremkommer der forslag til en generalforsamling om forbud mod parkering af lastbiler, og dette bliver vedtaget, vil denne parkering selvfølgelig blive forbudt.

Lejl. 324 Kristine Skinnerup mener at det er ærgerligt at nogle beboere ikke kan finde ud af at parkere i de afmærkede parkerings båse og ikke "smide" bilen tilfældigt både ved gule markerede striber og andre steder. I forbindelse med katte debatten kan Kristine ikke se det skulle være noget problem. Det har altid stået i husordenen at katte og hunde skal luftes i snor, så dette er man bekendt med når man køber en lejlighed i Terrassehaven.

Dirigenten efterlyste flere indlæg til debatten, men ikke flere ønskede ordet og dirigenten kunne herefter takke for god ro og orden og give ordet videre til formanden.


Formanden takker dirigenten for den gode måde at lede generalforsamlingen på og en tak til de beboere som gav fremmøde til generalforsamlingen



Referent : Bente Andersen



Formand Marius Hansen



Dirigent Jørgen Damgaard