

Ejerforeningen Terrassehaven

Parkvej 164/063 tlf.55725242

Referat af ordinær generalforsamling afholdt onsdag d. 22.10.2008 i Sct. Jørgens Kirkes Sognegård, 4700 Næstved.

Repræsenteret 59 ejerlejligheder, heraf 2 ved fuldmagt. Ligeledes repræsenteret den samlede bestyrelse, formand Jørn Hansen og kasserer Jette Wrang. Ejendomsfunktionærerne Benny Nissen og Claus Nissen, fuldmægtig Bente Andersen samt 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. a. Valg af formand.
- pkt. 8. Valg af 6 bestyrelsesmedlemmer.
- pkt. 9. Valg af 6 bestyrelsessuppleanter.
- pkt.10. Valg af revisor samt 2 interne revisorer.
- pkt.11. Eventuelt.

-
- ad. 4. Bestyrelsen fremkommer med flg. forslag :
 - 1. Vedtægtsændringer forslag vedlagt som bilag 1.
 - ad. 5. Beboer fra lejl.105 fremkommer med flg. forslag:
 - a. Låsesystem vedlagt som bilag 2.
 - b. Postkasser vedlagt som bilag 2.
 - c. Vedtægtsændringer vedlagt som bilag 3.
 - ad. 7. a. Formand Jørn Hansen er villig til at modtage genvalg.

Generalforsamlingens forløb :

Ad.pkt. 1. Formanden Jørn Hansen bød velkommen til de fremmødte på generalforsamlingen og foreslog på bestyrelsens vegne Adv. Jørgen Damgaard som dirigent. Ingen andre forslag fremkom og Jørgen Damgaard var hermed valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet flg. vedtægterne § 13. Generalforsamlingen kunne hermed erklæres lovlig og beslutningsdygtig.

Lene Pedersen lejl. 105 anmodede om at få afstemning ved fuldmagt gjort ugyldig. L.P. påpegede at det ikke fremgik af vedtægterne at der kunne stemmes ved fuldmagt. L.P. havde fået oplyst af anden advokat, at det skulle fremgå af vedtægterne, hvis der var mulighed for at afgive stemme ved fuldmagt.

Dirigenten oplyste at en hel del af foreningsretten beror på tradition og hvad man plejer at gøre i den enkelte forening. Siden foreningens start har man kunnet afgive stemme ved fuldmagt, og det havde dirigenten ikke i sinde at lave om på. Damgaard ville følge det der var gældende foreningsret, at man i enhver vedtægt skulle indfortolke den praksis der var indarbejdet. Dirigenten meddelte at det var sådan han havde tænkt sig at gennemføre aftenen.

Efter en del ordvekslinger vedr. dette emne og da dirigenten til sidst kun kunne opfatte Lene Pedersens holdninger som mistillid til dirigentens måde at lede generalforsamlingen på, måtte dirigenten meddele, at da han ledede generalforsamlingen på den måde han vidste var rigtig og efter de regler som var sædvane for foreningen og havde været det siden foreningens start, og ikke ønskede at lave om på dette, måtte der evt. en mistillids afstemning til dirigenten for at afgøre dette spørgsmål og komme videre.

Lene Pedersen besluttede, efter direkte forespørgsel om hun ønskede denne afstemning, at trække sig fra denne afstemning om mistillid til dirigenten.

Dirigenten ønskede herefter at få valgt 3 stemmetællere.

Flg. 3 blev valgt :

Ingrid Roed	lejl. 028
Lennard B. Nielsen	lejl. 236
Ingela Hansen	lejl. 253

Ad.pkt.2. Herefter fremlagde formanden bestyrelsens mundtlige beretning.

Beretning indsat :

Mundtlig beretning 2007-2008.

Så er vi igen samlet til den årlige generalforsamling i Terrassehaven, der er sket en del i det forløbne år, men inden jeg kommer til det må jeg endnu engang se om jeg kan råbe alle beboerne op.

Det er desværre sådan at et stadig større antal, hovedsageligt af de yngre, der ikke vil følge de regler, der demokratisk er vedtaget, for at gøre det til et rart sted at bo for os alle. Nogle mener at der kan larmes uden at der tages hensyn til andre, andre ønsker ikke at følge reglerne for husdyrhold, andre bruger altanen/terrassen til affald, nogle mener at der er så meget styr på hunden at det ikke er nødvendigt at holde den i snor, andre igen syntes fuglene skal fodres. Det går ikke, det samler måger og rotter, det tror jeg ikke nogen ønsker, lige så lidt som underboen ønsker at høste fuglefrø. Stop det inden det går helt galt.

Det er nu engang sådan at vi lever i et demokrati hvor flertallet, stort eller lille, laver nogle retningslinjer som vi skal efterleve uanset om vi kan lide det eller ej. Vil man ikke det, ja så skal man overveje om det er det rigtige sted man har købt ejendom. Alle skal kunne være her, og det er vores opfattelse i bestyrelsen, at reglerne er så fleksible at det kan lade sig gøre.

En beboer der ikke ønskede at følge reglerne, satte vi advokat på med henvisning til § 8 i vedtægterne. Dommeren og ejeren er blevet enige om at lejligheden sættes til salg.

Nå, hvad er der i øvrigt sket, censor belysningen i kælderen er lavet, og det fungerer rigtig godt. Vi har fået lavet 2 prøveopgange med samme type belysning en Parkvej og en Bogensevej, og begge er blevet positivt modtaget.

Tørregårdene, container rummene er renoveret og blevet rigtig gode, disse er lettere at vedligeholde end de gamle. Som det også blev besluttet er der lavet 2 cykeltårne. Disse er blevet rimeligt godt modtaget, så måske har det været rigtigt at få dem lavet.

Igen i år har vi haft oversvømmelser i kældrene, dog i noget mindre omfang end sidst. Der skete ikke de store skader, men vi skal nok forvente, at det vil ske oftere i fremtiden. Årsagen er at overfladevandet fra P-pladserne og tagene er sat til de samme rør der også går ned i kælderen.

Stien og arealerne ved børnehaverne, incl. belysningen, blev vi meget bestemt pålagt at overtage efter Næstved Kommune. Det betød at vi måtte bruge 30.000,00 kr. til at få lavet lys, og yderligere ca. 30.000,00 kr. for at få det gjort let at vedligeholde.

Stenstrupparken har betalt et beløb i forhold til deres andel. I løbet af året fandt vi ud af at der inden udgangen af 2009 skulle være etableret postkasser i stueplan ved alle opgange. Bestyrelsen besluttede at undersøge markedet, og da en del beboere samtidig havde givet udtryk for at låsesystemet var forældet, så det blev undersøgt med det samme. Der var godt nok forskel på de 2 tilbud. Billigste kostede pr. cylinder incl. 3 nøgler 587,50 Kr., og det dyreste 829,25 kr. Vi valgte det billigste som bestyrelsen samtidig fandt var det bedste. Postkasserne kostede 166.600,00 kr. som foreningen betalte af fri midler. Postkasserne blev isat lås som passede til de nye systemlåse i den øvrige bebyggelse.

Nye system cylindre som var et tilbud til ejerne blev godt modtaget, 275 tog imod tilbuddet. Systemet er nu lavet så hoveddørslåsen

passer til postkasse, containergård, kælder, cykelklæder m.m., en' nøgle som passer til det hele.

Fortovet mod Stenstrupparken som blev fjernet for at gøre vinterarbejdet lettere, har været i vælten. Det skal siges at der udover denne sti er en del udgange til Bogensevej fra Terrassehaven, derudover et par stykker mod Parkvej, men det er åbenbart kun denne udgang der kan bruges, af et par personer fra Terrassehaven på Parkvej. Vi har brugt megen tid og mange penge på sagen, som havnede hos såvel kommunen som advokat, der meddelte at bestyrelsen havde handlet i henhold til deres kompetence. Det skal siges, at ingen andre har haft andet end ros tilovers for det udførte arbejde. Vi tager gerne mod kritik hvis den er saglig. Vi kan godt lide at se andre i øjnene, når vi får kritik. Jeg kan træffes hver onsdag fra kl. 17,00 på kontoret, eller kontaktes pr. tlf. Er det den daglige drift af ejendommene eller områderne, er det Benny der skal kontaktes. Er det weekend er det den af personalet der har vagten som kontaktes. Ønsker I at jeg kontakter jer så kan der også lægges en besked på kontoret.

Vores vicevært Jørgen valgte at stoppe med udgangen af maj. Vi var heldige med hurtigt at få ansat en ny mand, Claus Nissen, som hurtig er faldet ind i arbejdet. Claus startede 1. juni i år. Til slut en tak for den store indsats i årets løb til vore viceværter og Bente. Og tak til bestyrelsen for samarbejdet i denne periode.

Dirigenten takkede for beretningen og efterlyste spørgsmål og kommentarer til beretningen.

I forbindelse med det fremsendte materiale fra Lene og Ebbe Pedersen Parkvej 170 / 105 vedr. låsesystem og postkasser hvilke 2 punkter også var omtalt i beretningen, forespurgte dirigenten forslagsstillerne om dette skulle drøftes under beretningen eller under evt. Da forslaget som lyder: " kan bestyrelsen tilsidesætte lejlighedsejernes tinglyste ejendoms- og brugsret, og derved fratage ejerne deres medbestemmelse og medindflydelse." ikke umiddelbart var til at sætte som afstemning.

Lene og Ebbe Pedersen ønskede drøftelsen under beretningen.

Ebbe Pedersen lejl. 105 fremførte at han protesterede mod bestyrelsens angreb mod en person der blot krævede sin ret og at man ikke rettede sig efter paragrafferne, mener at bestyrelsen havde overtrådt Deres ejendomsret. Kunne ikke godkende beretningen. Mente i øvrigt at bestyrelsen havde igangsat en del ændringer som de ikke havde ret til uden godkendelse på generalforsamlingen. Ebbe Pedersen mente at bestyrelsen umyndiggjorde 315 ejere ved at foretage undersøgelser uden at det var godkendt på en generalforsamling.

Ebbe Pedersen bekendtgjorde at han havde mistillid til bestyrelsens arbejde. Så med stigende bekymring på den udvikling der er sket med foreningen, og mente at ejerne var sat uden indflydelse på økonomien i forbindelse med de tiltag bestyrelsen satte i gang. E. P. kan ikke i foreningens vedtægter se, at bestyrelsen har ret til at udføre store ændringer i fællesarealer uden om generalforsamlingen. E. P. kræver dokumentation for at bestyrelsen har nogle paragraffer at arbejde ud fra, som reglerne er bestemmer ejerne, og bestyrelsen udfører.

Dirigenten bad Ebbe Pedersen om at konkretisere kritik punkterne, som han er utilfreds med ved bestyrelsens arbejde, idet der bl.a. bliver nævnt at bestyrelsen tilsidesætter vedtægterne med nogle beslutninger.

E. P. forklarer flg. punkter hvor han mener bestyrelsen overskrider beføjelserne flg. vedtægterne :

Arealet ved børnehaverne.

Postkasser.

Låsesystem.

Stier, bl.a. mod Stenstrupparken.

Depositum for nøgle for at benytte de nye cykelskure.

Undersøgelse af el-priser.

Brunata, skift af varmemålere.

Dirigenten efterlyste andre bemærkninger til ovenstående punkter eller bestyrelsens beretning.

Jens Henriksen, lejl. 239 mente at ejeren måske havde misforstået det bestyrelsen havde gjort. Så vidt han kunne se, havde bestyrelsen indhentet flere gode tilbud bl.a. skift af cylindre og HPFI relæer som var et lovkrav. Man kunne som ejer tage mod tilbuddet eller lade være, så han kunne ikke forstå problemet.

Lennard Nielsen lejl. 236 startede med at takke bestyrelsen for en god beretning, og takkede bestyrelsen for de initiativer de havde taget. L. N. håbede ikke han i fremtiden skulle belemre sin fritid med låsesystemer, postkasser eller andre af de ting. Havde besigtiget arealet v. børnehaverne og mente ikke at bestyrelsen havde skæmmet området. Er lidt ked af denne debat og mener, at hvis man bor i et fællesskab som her, ser L. N. meget gerne at man har en bestyrelse der prøver på at få det til at fungere så godt som muligt, og håbede på at bestyrelsen ville fortsætte med at få de bedst mulige tiltag til de bedst mulige priser, og fortsætte denne linie.

Lone Hansen lejl. 25 bemærkede at hun syntes bestyrelsen gjorde et stort stykke arbejde og altid var hjælpsomme også udover vedtægterne o.s.v. Kunne se det ville give problemer, hvis der skulle stemmes om hver en busk der skulle fjernes. Mente i øvrigt ligeledes at beboerne havde fået flere gode tilbud og havde ikke den opfattelse at være overhalet indenom.

Lene Pedersen lejl. 105 oplyste til skrivelsen om tilmelding til nyt låsesystem og postkasser at hvis man ikke tilmeldte sig, blev man frataget sin ret til at komme i kælderen, fordi man ikke havde nøgle mere der passede til denne cylinder. Efter protest til bestyrelsen endte dette med at alle lejligheder fik udleveret 2 nøgler u/b til postkassen, som ligeledes passede til kælderen.

Lene Pedersen henviste til beretningen hvor der blev sagt at kunne man ikke leve med at bo i et fællesskab og så tæt på hinanden, var det måske ikke det rigtige sted at bo. Lene Pedersen påpegede, at hun var tilfreds med sin lejlighed men ville have lov til at have medindflydelse på det der foregik, ikke bare få trukket tingene ned og så betale.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at man selvfølgelig ikke skulle have en diskussion om fortolkning af vedtægterne og den daglige administration, da det dybest set er nogle grænser der fremgår af om man godkender eller forkaster beretningen.

Ebbe Pedersen lejl. 105 mente at prisen på postkasser nu eller efter 01.06.2009 nok ikke var så forskellig som man gav udtryk for. Ville gerne have af vide hvor bestyrelsen havde fået oplyst fra hvor dyre postkasser med nøgler var næste år. E.P. oplyste at han selv havde købt postkasser siden 1973 og ikke havde set nævneværdige stigninger i den tid.

Ingrid Roed lejl. 028 påpegede med henvisning til beretningen, at der i denne var nogle arbejder i de kommende år bestyrelsen kunne ønske sig, men måske kunne det drøftes, om der var nogle ting beboerne kunne ønske sig. Bl.a. er der en del beboere i blok A der er lidt kede af at cykelskurerne ligger så langt væk, Ingrid Roed mener at så kan det næsten være det samme, at de har gået og ventet på et cykelskur.

Dirigenten kunne konkludere at Ingrid Roed ønskede sig flere cykelskure og efterlyste flere kommentarer til beretningen.

Herefter fik formanden ordet for besvarelse af noget af det fremførte i denne debat.

Formanden kommenterede, at når man valgte en bestyrelse, var det vel fordi beboerne ønskede, at der var nogen der skulle tage fat på diverse opgaver, også de simple. De større opgaver fremsatte bestyrelsen stadigvæk til evt. godkendelse på en generalforsamling. Bestyrelsen mener at man må have bemyndigelse til at undersøge diverse priser. Når bestyrelsen syntes man har opnået en god pris som f.eks. på låsesystemet, bliver det selvfølgelig sendt ud, da vi mener beboerne skal have det så billigt og godt som muligt. Så er det op til beboerne selv, om de ønsker at gå med i dette projekt. Vedr. postkasser kunne formanden fortælle at inden udgangen af 2009 er der 800.000 lejligheder i hele landet der skal have sat postkasser op. Vi har ikke kun indhentet 1 tilbud men hele tre tilbud, hvor formanden kunne oplyse, at prisen på det næstbilligste var næsten dobbelt så dyrt som det tilbud vi valgte, og det var endda med udskiftet cylinder, således at man kunne bruge samme nøgle til kælder og andre fællesfaciliteter, samt til lejligheden for de ejere der ønskede at skifte deres egen cylinder ud. Cykelskurerne er lavet til de der ønsker at gøre brug af disse, og ikke til opbevaring af gamle algebegrøede cykler, som der står masser af rundt omkring i stativerne og måske kun er ud at køre en enkelt gang om året. Disse kan lige så godt opbevares i kælderen. Formanden sagde ligeledes at dette faktisk var en prøveordning og ville ikke afvise, at der kunne etableres 1 mere på både Parkvej og Bogensevej, hvis der var stort ønske og behov for dette. Vedr. bemærkningen om Brunata og målere der blev nævnt, vidste han ikke helt hvad der mentes, men det kan være at det kommer fra bestyrelses-

referaterne hvor der i hvert referat er en huskeseddel. På denne står der overført hver gang "Brunata målere". Dette da der er en lovændring på tale, hvor man ikke kun skal tage et given antal vandmålere til stikprøvekontrol og verifikation, men i stedet skal målerne, efter et endnu ikke kendt antal år, udskiftes. Vi afventer stadig påbud fra Erhvervsministeriet.

Vedr. køb af el - ja selvfølgelig har bestyrelsen været rundt på markedet for få den bedste pris på køb af el . Det er ikke besluttet endnu hvor vi vil købe, men vi vil selvfølgelig tage det bedste tilbud, og umiddelbart ser det ud til at der kan spares op til 30.000,00 kr. pr år på el- regn - skabet i vores fællesudgifter. (bygninger - fællesarealer - ventilationer o.s.v.)

Hvor hver enkelt lejlighedsejer vil købe el blander bestyrelsen sig selvfølgelig ikke i.

Med hensyn til kommende arbejder vil bestyrelsen meget gerne have ideer og ønsker fra beboerne. Beboerne kan aflevere skriftlige ønsker på kontoret, bestyrelsen vil så samle op på det og behandle disse.

Nogle projekter skal op ved en generalforsamling og andre arbejder kan ikke vente, og bestyrelsen må beslutte udførelsestidspunktet. Bl.a. lyset på stien v. børnehaverne da vi gik over i den mørke periode.

Dirigenten gjorde opmærksom på at dette stadig var en debat om beretningen og efterlyste flere synspunkter.

Leila Johansen lejl. 53 kommenterede at hun godt kunne forstå lidt af det Lene og Ebbe Pedersen snakkede om. Det var måske ikke de store beslutninger men mere følelsen af at ikke blive hørt og ikke blive spurgt. Laila Johansen opfattede ikke at alting skulle ud til afstemning og opfattede heller ikke at man var utilfreds med at der blev indhentet gode tilbud eller det arbejde bestyrelsen laver. Ser det mere som en samlet sum af, at man ikke føler at blive spurgt om det som man selv føler er store ændringer. L. J. kunne ønske sig at der løbende blev informeret noget mere og ikke først på en generalforsamling når tingene var gjort.

L.J. bemærkede at der i tonen fra formanden kunne ønskes lidt mere diplomati. Som formanden selv siger skal vi være her alle sammen med lige store rettigheder og lige meget krav på respekt. L. J. opfattede det som lige så meget udslag af dårlig stemning som det er af de store kritikpunkter.

Dirigenten efterlyste flere bemærkninger til beretningen samt punkterne om låsesystem og postkasser.

Ebbe Pedersen lejl 105 bemærkede at ud fra skødet på hans lejlighed ejede han en andel, og ud fra denne andel havde han aldrig givet fuldmagt til at bestyrelsen kunne bestemme over den, og det er det E.P. føler bestyrelsen gør.

Dirigenten kunne bemærke at da en ejerforening bestod af mange mennesker , var øverste myndighed en generalforsamling, som derefter overdrager ansvaret for den daglige drift til en bestyrelse, som så igen antager personale der også får nogle beføjelser til at lave nogle indkøb og gøre diverse ting. Dette er den demokratiske måde det fungerer på. Ved den årlige generalforsamling kan det så vurderes om bestyrelsen har gjort det godt eller skidt, dette kan gøre sig udtrykt i om beretningen godkendes eller forkastes, eller om bestyrelsen genvælges eller der skal en ny bestyrelse til. Dette er den demokratiske proces og det er det skødet på lejligheden giver mulighed for at deltage i.

Lene Pedersen lejl. 105 ønskede at vende tilbage til stien ved Stenstrupparken der er nedlagt og kunne ikke forstå hvor bestyrelsens kompetence til at nedlægge denne sti stod.

Dirigenten kunne besvare med henvisning til § 19 hvor der står :
" Bestyrelsen leder ejerforeningens anliggender" .

Efter denne livlige debat var man kommet til det tidspunkt hvor dirigenten kunne sende beretningen til afstemning, samtidig med at det blev påpeget overfor Lene og Ebbe Pedersen at punktet om postkasser og låsesystem ikke ville blive drøftet mere.

Dirigenten ville forsøge en vejledende afstemning pr håndsoprækning først.

Afstemningen viste at

1 stemme ikke kunne godkende beretningen
1 stemme var hverken for eller imod
resten af forsamlingen godkendte beretningen

Dirigenten kunne herefter konstatere bestyrelsens beretning som godkendt.

Dirigenten overlod herefter ordet til kassereren Jette Wrang.

Ad.pkt.3.

Kassereren Jette Wrang forelagde det revidere regnskab for generalforsamlingen. Kassereren ønskede at forelægge på samme måde som hun havde gjort tidligere år, d.v.s. at gennemgå regnskabet i hovedtallene og med vægt på de konti hvor der var større ændringer i forhold til budgettet i stedet for at stå og læse alle tal op. Dette da regnskabet var vedlagt indkaldelsen, og alle således har haft mulighed for at gennemgå dette. Kassereren startede med at henvise til side 6 i regnskabet hvor resultatopgørelsen stod. Kassereren gav forklaringer på de udgiftsposter hvor der var brugt flere penge end det budgetterede. Derefter gennemgik kassereren aktiver og passiver. Kassereren afsluttede med at bemærke at regnskabet kom ud med et underskud på 200.000 kr. som overføres til næste år. Beløbet fratrækkes saldo på dispositionskontoen opsparet fra tidligere år.

Dirigenten takker kasserere og efterlyste bemærkninger til regnskabet.

Lene Pedersen lejl 105 kommenterede, at hun var bekymret for bestyrelsens økonomiske ansvarlighed overfor generalforsamlingen. Påpeger at med et underskud på 200.000 kr. mangler L.P. informationer vedr. arbejder som er sat i gang i foreningen.

Spørgsmål til stor stigning i foreningsomkostninger.?

Ekstra omkostninger på 30.000 kr. i forbindelse med HPFI relær ?

Hjemmeside hvad koster den ?

Tilbuddet på belægning på Bogensevej ?

Prøvebelysning i 2 opgange - hvor er det besluttet ?

Tørregårde og cykelskure hvor meget er merudgift i forhold til tilbud ?

Postkasser og låse hvor meget er disse tilbud overskredet ?

Stien ved børnehaverne - mener at budgettet for 2008/09 på fællesarealer allerede er brugt på en flot græsmark

Energirapport som skal laves i år holder det tilbud der er givet sidste år?

Hvordan dækkes underskud, som bare er overført til næste år. Er det bare vores fælleskasse der er blevet degraderet med 200.000 kr.

Bestyrelsesmøder er steget med 350 % en kraftig stigning.

Selvbestaltet vederlag til alle bestyrelsesmedlemmer ?

Telefonregning er steget rigtigt meget, er det fordi man har fået nyt system ?

system ?

Nøgler - hvad er det for nøgler vi sælger ?

system ?

Nøgler - hvad er det for nøgler vi sælger ?

Dirigenten bemærkede at han ville henstille til, at spørgsmål om detaljer som kunne være afklaret besvaret inden generalforsamlingen hvis man henvendte sig på kontoret, ikke kunne forlanges at bestyrelsen kunne gå dybt ind i uden at have chance for at forberede sig.

Lene Pedersen lejl 105 oplyste at formanden i et brev til L.P. havde skrevet at han var økonomisk ansvarlig overfor bestyrelsen og ikke havde svaret yderligere på spørgsmålene. Derfor følte Lene Pedersen at hun var nødt til at stille spørgsmålene på generalforsamlingen.

Dirigenten oplyste at det man her på generalforsamlingen skulle tage stilling til var det aflagte regnskab med et underskud på 200.000 som blev overført til næste år.

Formanden Jørn Hansen besvarede eller kom med bemærkninger til nogle af Lene Pedersens spørgsmål.

Det er mange gange sådan at der er lidt merarbejde i forbindelse med arbejder man er gået i gang med .

Vedr. HPFI relær havde man et tilbud på det antal relær der var beregnet der skulle sættes op. Det viste sig dog senere, at der skulle en del flere relær i forbindelse med varmeanlæg m.m. end først beregnet, for at det hele lovmæssigt var i orden .Måske har elektrikerens været for dårlig til at udregne antal, hvilket bestyrelsen efterfølgende havde en forhandling med elektrikerens om, for at få en del af de ekstra udgifter refunderet. Vi endte med at få et nedslag på ca. 10.000 kr.

Vedr. prøvebelys monteret i 2 opgange er det en beslutning bestyrelsen har truffet. Da der flere gange tidligere på generalforsamlinger er talt om sensorlys i opgangene, fandt bestyrelsen at det var en god ide at lave 1 opgang på Parkvej og 1 på Bogensevej som prøveopgange, således at alle havde en mulighed for at se hvordan dette virkede. Disse 2 opgange virker rigtigt fint og tænder meget hurtigt i forhold til en tidligere prøveopgang, hvor der var brugt lysstofrør. Bestyrelsen har også fået mange positive tilkendegivelser fra de beboere der har besigtiget disse opgange.

Vedr. nødbelysning har bestyrelsen drøftet om dette er en nødvendighed hvis der er fejl i strøm og alle HPFI relæer slår fra. Dette er sket 1 gang og hele Terrassehaven var mørklagt.

Vedr. tørregårde, cykelgårde, og containergårde er der overhovedet ingen prisdifference i forhold til tilbud.

Vedr. postkasser holdt tilbudsprisen ligeledes helt. Der ligger dog det i det, at bestyrelsen havde besluttet, at hvis mere end halvdelen af lejlighederne tilmeldte sig til de nye mere sikre cylindre, ville der samtidig blive skiftet cylindre i alle fællesrum til samme favorable pris pr. cylinder som ejerne havde fået.

Vedr. bestyrelseshonorar er det rigtigt at dette har været drøftet, da det måske var rimeligt at bestyrelsesmedlemmer fik et eller andet honorar for deres arbejde, men det er ikke vedtaget i bestyrelsen.

Vedr. underskuddet kan noget af det tilskrives at bestyrelsen har taget nogle beslutninger bl.a. prøvelys i de 2 opgange, men en stor del kan tilskrives opgaver vi er blevet pålagt udefra.

Dirigenten efterlyste flere kommentarer.

Benny Nielsen lejl. 185 spurgte hvorfor foreningen havde skiftet revisor.

Dirigenten kunne til dette hurtigt svare at der ikke var skiftet revisor men revisionsfirmaet havde skiftet navn.

Arne Nilsen lejl. 009 forespurgte til målere i prøveopgangene for at se strømbesparselsen.

Formanden meddelte, at der var nødt til at være en besparelse på strøm ved at lamper ikke brændte hele døgnet. Formanden havde flere gange haft fat i elektrikerer vedr. dette, men omkostningerne for at opsætte disse målere er ret store så det er ikke blevet gjort endnu.

Leo Nielsen lejl. 102 ønskede lige at bemærke til spørgsmålet vedr. bestyrelseshonorar at hverken han eller de andre menige bestyrelses - medlemmer ikke fik noget honorar. Det var kun formand og kasserer som det altid har været.

Jens Henriksen lejl. 239 bemærkede at han var elektriker, forespurgte om elværket havde været involveret til at prøve at lave en beregning i forbindelse med energibesparende foranstalter, samt oplyste at vi måske kunne få et tilskud til energibesparende foranstaltninger. Spurgte bestyrelsen om det var noget de vidste. For J.H. at se var det der er lavet i kælderen genialt og kan ikke se at det har gener af betydning.

Formanden opfordrede J.H. til at komme til en snak på kontoret da det ikke var noget bestyrelsen var blevet oplyst omkring at man måske kunne få tilskud til. Hvis dette var tilfældet skal vi selvfølgelig forsøge at opnå tilskud.

Klaus Kaplov lejl. 53, spurgte til omkostninger i forb. med carporte hvad udgifter der var på disse.

Kassereren Jette Wrang svarede dette dækkede afskrivninger, renter og administration af carportene.

Da ikke flere havde spørgsmål til regnskabet kunne dirigenten herefter sætte regnskabet til afstemning.

Efter afstemning pr håndoprækning kunne dirigenten konstatere at regnskabet blev godkendt med meget stort flertal.

Dirigenten bad herefter om tilladelse fra generalforsamlingen til at ændre på rækkefølgen af punkterne flg. vedtægterne, således at forslag fra bestyrelsen og forslag fra medlemmerne som omfattede vidtrækkende ændringsforsalg til vedtægterne, blev drøftet efter budgetforslag fra bestyrelsen. Dette godkendt af forsamlingen

Ad. pkt. 6.

Herefter bad dirigenten kassereren forelægge det af bestyrelsen udarbejdede budget.

Kassereren Jette Wrang forelagde budgettet i overordnede tal 2009/2010 som var det budget man skulle tage stilling til ved denne generalforsamling. Kassereren henviste til side 6 i regnskabet hvor det af bestyrelsen foreslåede budget for 2009/2010 var indsat. Kassereren bemærkede til stigningen for fællesomkostningerne at man havde medtaget en forventet omkostning på maling af tørregårde samt container-

gårde og desuden en forventet omkostning på asfaltering af stien ved børnehaverne som var i meget dårlig stand.

På andre punkter er det almindelig prisstigninger vi regner med, desuden har vi været ind i hver enkelt konto hvor vi har vurderet hvad vi forventer der kommer af udgifter.

Kassereren bemærkede at det var første gang mens hun havde været kasserer at hun desværre måtte fremlægge et budget med så stor stigning, men som sagt havde bestyrelsen prioriteret at få maling af tidligere nævnte med i dette budget. Den samlede stigning på opkrævninger i det fremlagte budget udgør 9,63% fra 2008/2009 til 2009/2010.

Efter forelæggelse af budget efterlyste dirigenten spørgsmål eller kommentarer til budgettet.

Lene Pedersen lejl. 105 forespurgte om stigningen var en reel omkostningsstigning eller det var for at få dækket regnskabsårets underskud på de arbejder der allerede var sat i gang og udført.

Lene Pedersen mener det er en stor omkoststigning på 9,63%. Hvad med ejernes ønsker, kan ikke se at der er plads til Dem i budgettet. Lene Pedersen foreslår at generalforsamlingen sætter nye ønsker og tiltag på stand by i ½ eller 1 år, og der derefter bliver indkaldt til ekstraordinær generalforsamling om ½ år, hvor man fremlægger en budgetrapport, så man kan se hvor mange penge er der på budgettet. Er der penge efter det ½ år, så kan man begynde at gå i gang med det. Foreslår at man til ekstraordinær generalforsamling fremsender et forslag med hvor stor en procentdel af omkostningerne bestyrelsen kan bruge uden en general - forsamlingsbeslutning.

Formanden svarede at vi jo havde igangsat en del arbejder efter godkendelse af generalforsamlingen, dette måtte jo indrømmes. Vedr. maling af tørregårde, cykelrum og containergårde havde vi et tilbud fra tømrerfirmaet på maling inden opsætningen på næsten 400.000 kr. som vi sagde nej tak til. Da det er trykimpreneret træ skulle det oventørres inden det kunne grundes og males. Alternativt fik vi oplyst, at vi kunne vente til det havde været opsat i 1 år, således kunne vi spare oventørringen som kostede ca. 200.000 kr. Vi kan evt. selv købe malingen og ansætte 1 mand til dette arbejde, således forventer vi at kunne udføre dette arbejde en del billigere.

Desuden trænger carportene ligeledes til maling, hvilket vi er begyndt at få klager over, og vi kan så måske få gjort dette arbejde samtidig. Omkostningerne til disse arbejder vil først komme til at ligge i efteråret 2009.

De arbejder man har diskuteret her som er udført, vil blive betalt fra overførte midler fra tidligere år, der er ikke noget regnskabsmæssigt nyt i den måde at gøre tingene på.

Stien langs børnehaverne til Parkvej er meget hullet og en hård vinter vil kunne gøre det meget værre. Bestyrelsen har derfor valgt at lægge ny asfalt ind i budgettet, så ejerne er med til at bestemme at denne asfaltering skal udføres. I modsat fald kunne vi frygte at vi blev pålagt at asfaltere af kommunen, og således ville det blive en uforudset omkostning ved en kommende generalforsamling man så skulle diskutere.

Dirigenten efterlyste flere spørgsmål til budgettet 2009/10 med en stigning på opkrævninger på 9,63%.

Dirigenten kunne, da ikke flere ønskede ordet, sætte budgettet til en orienterende afstemning pr. håndsoprækning for at se om skriftlig ville være nødvendig.

Dirigenten kunne efter håndsoprækning med stort flertal erklære budgettet for godkendt, kun 3 stemte hverken for eller imod.

Dirigenten kunne herefter meddele at vi efter en kort pause skulle i gang med forslagene om vedtægtsændringer både fra bestyrelsen og beboer.

Marius Hansen lejl 5, foreslog da tiden var så fremskreden, at udsætte punktet om vedtægtsændringer evt. til en ekstraordinær generalforsamling, da han ikke syntes der var meget vigtige ændringer og han vidste af erfaring at der altid kom noget nyt lige når ændringerne var blevet tinglyst.

Ad. pkt. 4.

Efter en kort pause genoptog dirigenten generalforsamlingen.

Dirigenten kunne meddele at bestyrelsen i pausen havde talt sammen og var blevet enige om at støtte Marius Hansens forslag om udsættelse af bestyrelsens forslag vedr. vedtægtsændringer. Der vil så evt. til foråret blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling til behandling af vedtægtsændringer.

Ingen andre i salen fastholdt at punktet skulle behandles denne aften og således kunne dirigenten meddele at .

Bestyrelsens forslag frafaldes.

Ad.pkt.5.

Lene Pedersen lejl. 105, forklarede begrundelsen for Deres forslag til vedtægtsændringer, at i forhold til at der var kommet en ny lov, og der var nogle rigtig gode normalvedtægter som L. P. kunne tænke sig at få ind i vedtægterne. Men da bestyrelsen havde trukket forslaget, ønskede Lene Pedersen ligeledes at udsætte Deres forslag. L.P. udtrykker samtidig ,at der måske efterfølgende kunne indarbejdes noget af det i de nye vedtægter. Lene Pedersen foreslog at der blev nedsat et stort udvalg som ikke kun var bestyrelsen men også nogle af ejerne til at udarbejde forslag til de nye vedtægter.

Dirigenten kunne herefter konkludere at forslag fra Lene og Ebbe Pedersen var trukket tilbage.

Ad.pkt.7 a .

Nuværende formand Jørn Hansen blev foreslået genvalgt.

Da der ikke fremkom andre forslag kunne dirigenten hermed erklære Jørn Hansen genvalgt som foreningens formand.

Ad.pkt.8.

Den samlede bestyrelse var villige til genvalg.

I Blok B hvor Leo Nielsen var bestyrelsesmedlem opstillede ligeledes Lene Pedersen lejl. 105

Efter at begge opstillede havde præsenteret sig var der skriftlig afstemning fra Blok B om Deres repræsentant.

Efter optælling kunne dirigenten meddele at :

Leo Nielsen	fik	6 stemmer	(med samlet fordelingstal 610)
Lene Pedersen	fik	1 stemme	(med samlet fordelingstal 120)
Blank		1 stemme	(med samlet fordelingstal 70)

Da ingen andre ønskede kampvalg for de andre blokke kunne meddeles at følgende bestyrelse var valgt. :

Blok A	Allan Nilsson	lejl. 004
Blok B	Leo Nielsen	lejl. 102
Blok C	Mariann Jensen	lejl. 162
Blok D	Kaj Hemmingsen	lejl. 229
Blok E	Johnny Ottosen	lejl. 250
Blok F	Hans Clemmesen	lejl. 304

Ad.pkt. 9

Herefter valg af bestyrelses suppleanter, og dirigenten kunne herefter meddele flg. best. suppleanter valgt.:

Blok A	Laila Johansson	lejl. 053
Blok B	Lene Pedersen	lejl. 105
Blok C	Anders Frederiksen	lejl. 178
Blok D	Leif Petersen	lejl. 217
Blok E	Niels Jørgensen	lejl. 259
Blok F	Lizzie Løth	lejl. 324

Ad.pkt. 10

Revisionsfirmaet Hartmann & Wennicke genvalgt.

Som intern revisor blev genvalgt :

Ingrid Roed	lejl. 028
Brian Wendt	lejl. 264

Ad. pkt. 11

Dirigenten efterlyste kommentarer under evt., hvor alt kan drøftes men intet besluttes.

Ønske om flere carporte blev fremsat.

John Nielsen lejl. 188 spurgte om der evt. kunne etableres et eller andet ved stierne i områderne, da der blev kørt meget stærkt på knallert på disse stier, var bange for at der på et tidspunkt ville ske en ulykke.

Ketty Kaas lejl. 240 kunne tænke sig at få fjernet birketræerne som står i hækken foran blok D. - grundet allergi.

Preben Andersen lejl. 157 bemærkede ligeledes, at der blev kørt uhyggeligt stærkt på knallert på stien lige foran hoveddøren ved blok C.

Formanden bemærkede vedr. carportene at der var lang venteliste. Han ville undersøge det reelle behov, og om vi kunne få tilladelse til at bygge mere.

Vedr. birketræerne lovede formanden at det ville blive taget med og blive drøftet på et kommende bestyrelsesmøde.

Vedr. afspærring mod hovedstien kan det drøftes om det vil hjælpe at vi sætter en bom op fra vores egen sti. Men stien fra Parkvej langs børnehaverne til hovedstien er vi i tvivl om vi må sætte bom op da det er en af hovedstierne.

Bestyrelsen er klar over at det er et problem, som er blevet meget større i det sidste år, og at der bliver kørt meget stærkt på hovedstien fra Parkvej til Bogensevej. Men bestyrelsen vil da gerne arbejde på, om man kan finde en eller anden acceptabel løsning. Formanden fortalte, at han har haft rettet henvendelse til politiet vedr. knallertproblemerne, men har fået at vide at det ikke var deres problem da det er private områder.

Laila Johansen lejl. 053 Efterlyser den bom der er fjernet ved stien som ligger ved gavl af blok A til Svendborgvej. L.J. vil meget gerne have den sat op igen. L.J. bemærker at de også er temmelig generet af knallerter som drøner igennem på denne sti.


Benny bemærkede at han ikke havde hørt om nogle der ville have den bom op igen. Da de personer der havde ønsket denne bom var flyttet, og man ikke havde hørt noget fra andre, var den ikke blevet sat op igen, da den jo kun var til gene for personalet.

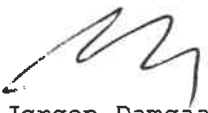
Dirigenten efterlyser mere under eventuelt.

Da ikke flere havde kommentarer kunne dirigenten hermed erklære generalforsamlingen for hævet.

Formand Jørn Hansen takkede for stort fremmøde og debatlyst da det jo altid gav bestyrelsen noget at arbejde videre på. Formanden takkede på egne og bestyrelsens vegne for genvalget og håbede at de kunne være tilliden værdig.

Referat : Bente Andersen


Jørn Hansen
Formand


Jørgen Damgaard
dirigent

Advokatfirmaet Damgaard

INDEHAVER, ADVOKAT
JØRGEN DAMGAARD
MØDERET FOR HØJESTERET
CVR.NR. 10617545

HURTIGHED EN EKSTRA KVALITET

SAMARBEJDENDE MED, ADVOKAT
LARS HENRIKSEN
MØDERET FOR LANDSRET

NYGADE 2 · 4700 NÆSTVED · TLF. 55 72 02 84 · FAX 55 77 33 34 · E-MAIL: JORGEN.DAMGAARD@MAIL.TELE.DK

Ejerforeningen Terrassehaven
Parkvej 164/063
4700 Næstved

Den 19. november 2008
J.nr. 8216 da/cwa
Sekr.: Charlotte Andersen

Vedr.: Generalforsamling mv.

Hermed returneres generalforsamlingsreferat i underskrevet stand.

Jeg synes, at der er tale om et særdeles velskrevet referat, og jeg kan ikke forestille mig, at nogen vil gøre vrøvl over referatets indhold.

Jeg vedlægger faktura for året der gik på generalforsamlingsniveau samt vedrørende daglige spørgsmål af forskellige karakter.

Med venlig hilsen


Jørgen Damgaard

Advokatfirmaet Damgaard

INDEHAVER, ADVOKAT
JØRGEN DAMGAARD
MØDERET FOR HØJESTERET
CVR.NR. 10617545

HURTIGHED EN EKSTRA KVALITET

SAMARBEJDEDE MED, ADVOKAT
LARS HENRIKSEN
MØDERET FOR LANDSRET

NYGADE 2 · 4700 NÆSTVED · TLF. 55 72 02 84 · FAX 55 77 33 34 · E-MAIL: JORGEN.DAMGAARD@MAIL.TELE.DK

Ejerforeningen Terrassehaven
Parkvej 164/063
4700 Næstved

Den 19. november 2008
J.nr. 8216 da/cwa
Skr.: Charlotte Andersen

FAKTURA 106653

Vedr.: 2007 / 2008

Mit honorar for rådgivning i mindre spørgsmål
i tiden fra ultimo november 2007 og til dato samt
forberedelse og afvikling af generalforsamling den
22. oktober 2008 og efterfølgende gennemgang af
referat – efter medgået tidsforbrug

kr. 8.000,00

Særskilt honorar for gennemgang af forslag til ved-
tægter samt udarbejdelse af forslag til ændring af
vedtægtsforslag op til generalforsamling

kr. 4.000,00

Moms heraf

kr. 3.000,00

I alt kr. 15.000,00

hvilket beløb bedes indbetalt til mit kontor – evt. ved overførsel af beløbet til min konto nr. 6140
1074952 med angivelse af j.nr. 8216.