

Ejerforeningen Terrassehaven

Parkvej 164 /063 4700 Næstved

Referat af ordinær generalforsamling afholdt onsdag d. 22. oktober 2014, kl. 19.00 i Birkebjergparkens Kantine, Otterupvej 2, Næstved.

Repræsenteret 39 ejerlejligheder

Ligeledes repræsenteret 5 bestyrelsesmedlemmer og kasserer Per Andersen.

Ejendomsfunktionærer Benny Nissen, Claus Nissen, fuldmægtig Bente Andersen samt ejerforeningens advokat Lars Henriksen

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. 7a Valg af formand lige år.
- 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. 7a. Formand Søs Kaplov er villig til genvalg.
 - ad. 8 Bestyrelsesmedlemmer i Blok C og D stiller ikke op til genvalg.

Generalforsamlingens forløb.

ad. pkt.1 Da formand Søs Kaplov desværre var blevet syg bød næstformand Ingrid Roed velkommen til generalforsamlingen og foreslog på bestyrelsens vegne advokat Lars Henriksen til dirigent.

Ingen andre forslag fremkom og Lars Henriksen var hermed valgt som dirigent. Dirigenten takkede for valget og kunne konstatere at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt flg. vedtægterne, og kunne hermed erklære generalforsamlingen lovlig og beslutningsdygtigt.

ad. pkt. 2. Næstformand Ingrid Roed aflagde bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning 2013/2014 .

Året, som er gået, har budt på store udfordringer. Nogle af dem har vi klaret, andre er stadig på tegnebrættet. I juni holdt vi en ekstraordinær generalforsamling hvor vi besluttede at få skiftet varme- og vandmålere i alle lejligheder. Arbejdet blev påbegyndt sidst i august og er på nuværende tidspunkt næsten færdigt. Der har været lidt problemer med adgang til nogle lejligheder, men det ser nu ud til at det snart er lykkedes.

Der har været et par lejligheder der har haft et stort vandspild uden de selv har været opmærksomme på det, Ingrid bad derfor beboerne holde øje med dryppende haner eller toiletter der løber bare en lille smule, dette kan give rigtig store efterregninger.

Med de nye målere med fjernaflæsning kan beboerne selv følge deres forbrug på nettet, og er måske så mere opmærksom på hvis der kommer et unormalt højt forbrug.

En af de ting der er på tegnebrættet er vores facader som vi jo ved trænger til en behandling på den ene eller anden måde, hvordan det skal løses er det bestyrelsen skal til at arbejde med i fremtiden.

Der har været lidt problemer med paraboler på altanerne. En enkelt sag måtte desværre omkring fogeden for at blive løst, mens en anden sag i en udlejet lejlighed, kunne klares ved at kontakte lejlighedens ejer. Bestyrelsen mener ikke det burde være så svært at forstå, da det tydeligt står i både vedtægter og husorden at parabolantener ikke må forefindes i Terrassehaven.

I samme forbindelse beder Ingrid Roed nok engang alle beboere om at overholde husorden.

Vi har i en periode haft en murer gående som har været i gang med at ordne fuger og udskifte ødelagte mursten i gavlene. Han gennemgik blokkene på Parkvej sidste år og er netop blevet færdig med blokkene på Bogensevej.

Gårdmændene har også haft en del at lave i det forløbne år. De har rensset udsugningerne på loftet, skakter og skaktrum er blevet spulet, og de grønne områder er blevet holdt pænt som sædvanligt. Sidste vinter blev vi forskånet i forbindelse med snerydning, da vi ikke fik så meget sne. De har fældet og beskåret nogle af træerne rundt om i bebyggelsen, dels på grund af stormskader, dels på grund af nogle voldsomme angreb af spindemøl sidste år. Der er også blevet ryddet op i cykel parkeringspladserne både ude og i kældrene i år, i alt blev der indsamlet 117 cykler der ikke var mærket, selvom beboerne var blevet bedt om det ved opslag i tavlerne. En del blev efterfølgende afhentet af beboere igen da de havde glemt at mærke cyklerne med navn og lejlighedsnummer. Politiet afhentede derefter en del, og resten blev afleveret til Nødhjælpsdepotet Rønnebæksholm.

Da vi i det sidste stykke tid har haft en del kraftig regn opfordrede Ingrid Roed alle beboere til at sørge for at rydde op på terrasserne samt at holde altangulvet rent så der ikke ligger mos, blade eller andet affald der kan flyde hen og stoppe afløbet. Disse stoppede afløb kan ved kraftig regn forårsage vandnedsivning til underliggende lejligheder og give vandskade.

Vi har desværre mistet 2 bestyrelsesmedlemmer i år

Leo Nielsen i blok B gik bort i juni efter kort tids sygdom, og Leif Petersen i blok D døde pludselig i juli.

Deres pladser i bestyrelsen blev overtaget af de respektive suppleanter.

Dirigenten efterlyste spørgsmål til beretningen.

Lejl. 253, Ingela Hansen forespurgte i forbindelse med skift af varmemålere hvad der sker med de grimme malerpletter der var lavet på radiatorerne, Ingela manglede en orientering om det blev lavet om og hvornår. Samtidig spurgte Ingela om hvad bestyrelsens tanker og planer var i forbindelse med facaderne.

Ingrid Roed kommenterede til spørgsmålet om facader, at for snart mange år siden blev der sandblæst og efterfølgende malet, men kan ikke svare på nuværende tidspunkt om hvor meget der skal til denne gang, da det er det bestyrelsen skal i gang med at undersøge.

På spørgsmålet om malingsproblemer på radiatorer efter målerskift kommenterede Per Andersen som havde deltaget i et møde dagen inden generalforsamlingen med flere repræsentanter fra Brunata, at man på dette møde havde foreholdt dem de problemer der var i forbindelse med pletmalingen. Det fremgår af tilbuddet der er givet, at de skal foretage en pletmaling der hvor den nye måler ikke dækker, det har de gjort, men ikke på en måde som vi er tilfredse med. Nogle steder er der rustgennemtrængen og andre steder er der brugt forkert farve. De havde 2 farver med, en hvid og en mere gråhvid der passede til radiatorer der aldrig var blevet malet. Per Andersen oplyste at vi havde håbet at få en tilbagemelding om hvordan de så på dette. Dette har vi dog ikke fået endnu og derfor må vi afvente svar og så tage det derfra, så desværre kunne Per Andersen ikke på nuværende tidspunkt sige mere om hvad der vil ske.

Dirigenten efterlyste flere spørgsmål.

Lejl. 65, Susanne Karlshøj bemærkede til det der lige var blevet sagt i bestyrelsens beretning vedr. altaner, om bestyrelsen havde talt om eller vil tale om, hvad der kan gøres, da hun syntes nogle beboere nærmest bruger altanen som losseplads og mener ikke det er særligt befordrende for det område vi bor i.

Ingrid Roed bemærkede at det med oprydning var et lidt kildent spørgsmål, da det jo var privat ejendom. Bestyrelsen var da selvfølgelig bekendt med at der nogle steder ikke så ud som vi kunne ønske det, men bestyrelsen har ikke så meget hjemmel til at bestemme hvad folk skal have stående på terrassen. Ingrid Roed kan da opfordre igen til at man holder pænt og ryddeligt. Angående farver er det bestemte farver der er godkendte både i forbindelse med beton og vinduespartier.

Lejl. 257, Susanne Knudsen forespurgte om plads i cykelskure var blevet drøftet, da de tidligere havde sendt en anmodning om flere pladser.

Ingrid kunne forklare at bestyrelsen arbejdede på at finde ud af hvor stort behovet var og om der stod cykler i skurene som ikke blev brugt, også for at se om der evt. skal finde en udvidelse sted af cykelskuret ved blok E.

Susanne spurgte også vedr. rengøring som tit ikke fandt sted samme ugedag, om man ikke kunne få en fast ugedag hvor der blev gjort rent, da det var irriterende aldrig at vide hvornår de kom, når man skal tage sin måtte ind.

Ingrid Roed svarede at det var da værd for bestyrelsen at tage op med rengøringsfirmaet, da der faktisk var aftale om en bestemt ugedag.

Dirigenten efterlyste flere spørgsmål / bemærkninger til beretningen.

Da ikke flere ønskede ordet kunne dirigenten herefter erklære bestyrelsens beretning for godkendt.

Dirigenten kunne herefter give ordet til kassereren for aflæggelse af regnskab

ad. pkt. 3. Kassereren Per Andersen forelagde det reviderede regnskab for regnskabsåret 01.06.2013. til 31.05.2014. Per Andersen konkluderede da regnskabet jo har været fremsendt / omdelt og alle således har haft mulighed for at gennemgå dette, at det ikke var nødvendigt at stå og læse alle tal fra regnskabet op. Kassereren gennemgik i stedet regnskabet i hovedtal samt oplyste hvordan henlæggelser er opført i regnskabet. Kassereren startede med at oplæse resultatopgørelse for året 2013 /2014 for både indtægter, udgifter, balance samt aktiver og passiver. Desuden gennemgik Kassereren den uafhængige revisors påtegning som ikke har givet anledning til forbehold. Den på generalforsamlingen valgte interne revision har også været på besøg og kigget referater og bilag, og der var heller ingen bemærkninger.

Per Andersen ville ikke gå yderligere i dybden med oplæsning og forklaringer til regnskabet men var selvfølgelig villig til at svare på spørgsmål.

Dirigenten efterlyste spørgsmål og kommentarer til regnskabet.

Da ingen havde spørgsmål eller bemærkninger, eller indvendinger mod en godkendelse af regnskabet, kunne dirigenten herefter erklære regnskabet 2013/2014 for godkendt.

ad. pkt. 4. Intet.

ad. pkt. 5. Intet.

ad. pkt. 6

Kassereren Per Andersen fremlagde bestyrelsens budget 2015 – 2016.

Gennemgik budgettet i hovedpunkterne.

Bestyrelsen foreslår uændret opkrævning af fællesudgifter.

Da udgifterne er budgetteret lidt højere end nuværende år vil det sige at vores overskud på regnskabet bliver reduceret lidt i forhold til indeværende år.

Bestyrelsen foreslår foreløbig uændret a.c. opkrævning af varme, dette kan dog ændre sig hvis det kommer en større prisændring fra varmeværket.

Dirigenten efterlyste spørgsmål eller bemærkninger til budgettet.

Da ingen havde bemærkninger, kunne dirigenten herefter erklære budgettet 2015 – 2016 med uændret opkrævning for enstemmigt vedtaget.

ad. pkt. 7 a Nuværende formand Søs Kaplov, som i dag er sygemeldt, har meddelt at hun er villig til genvalg.

Da ingen andre forslag fremkom, blev Søs Kaplov genvalgt som formand.

Dirigenten kunne herefter gå videre til punktet valg af bestyrelse, hvor dirigenten pointerede at bestyrelsen skulle bestå af 6 medlemmer, 1 beboer fra hver blok.

Efter ret store problemer med at finde et bestyrelsesmedlem fra blok C, indvilligede nuværende suppleant Mariann Jensen til sidst i at træde ind i bestyrelsen igen.

ad. pkt. 8 Følgende blev valgt til bestyrelsen:

Blok A:	Ingrid Roed	Parkvej 178 / 028	(genvalg)
Blok B:	Jette Ralsted	Parkvej 170/ 097	(genvalg)
Blok C:	Marian Jensen	Parkvej 160/ 162	(nyvalgt)
Blok D:	Esther Petersen	Bogensevej 31/217	(nyvalgt)
Blok E:	Karsten Grothe	Bogensevej 19/260	(genvalg)
Blok F:	Hans Clemmesen	Bogensevej 25/304	(genvalg)

ad. pkt. 9 Følgende blev valgt til best. suppleanter

Blok A:	Allan Nilsson	Parkvej 174/ 004	(nyvalgt)
Blok B:	Susanne Karlshøj	Parkvej 164/ 065	(nyvalgt)
Blok C:	Benny Nissen	Parkvej 162/ 169	(nyvalgt)
Blok D:	Svend Rasmussen	Bogensevej 33/209	(nyvalgt)
Blok E:	Ingela Skov Hansen	Bogensevej 19/253	(genvalg)
Blok F:	Jens Mondrup	Bogensevej 23/317	(genvalg)

ad. pkt. 10 Revisionsfirmaet Hartmann Wennicke blev genvalgt som foreningens revisor.

Som interne revisorer blev valgt: Karen Rita Heine Bogensevej 29/233
Kit Sørensen Parkvej 182/ 052


ad. pkt. 11 Evt.

Lejl. 253, Ingela Hansen havde en bøn om at man kunne få muligheden for at tilmelde sig elektronisk til generalforsamlingen.

D.v.s. en mailadresse til de beboere der ønskede at tilmelde sig på denne måde.

Da ikke flere ønskede ordet kunne dirigenten herefter takke for god ro og orden og hæve generalforsamlingen.


Referat: Bente Andersen


Søs Kaplov
Formand


Lars Henriksen
dirigent