



Referat af ordinær generalforsamling

Den 22/10 2018 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Terrassehaven i Birkebjergparkens Kantine, Otterupvej 2, 4700 Næstved.

Dagsorden iht. Vedtægterne:

1. Valg af dirigent og 3 stemmetællere
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning om det forløbne år
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse (vedlagt)
4. Forslag fra bestyrelsen
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om nedsættelse af sikkerheden fra kr. 35.000 til kr. 25.000,00.
5. Forslag fra medlemmer
 - a. Der er indkommet forslag fra Hans Fossing Nielsen, som er vedlagt.
6. Forelæggelse af et af bestyrelsen udarbejdet budget, samt fastsættelse af budget, kontingent og varmebidrag (vedlagt)
- 7a. Valg af formand, lige år. Susanne Karlshøj er på valg modtager genvalg
- 7b. Valg af kasserer. Per Andersen er ikke på valg
8. Valg af 6 bestyrelsesmedlemmer
Blok A, Ingrid Roed
Blok B, Jette Ralsted
Blok C, Preben Andersen
Blok D, Lennard B. Nielsen
Blok E, Ingela Skov Hansen
Blok F, Hans Clemmensen
9. Valg af 6 bestyrelsessuppleanter
Blok A, Allan Nilsson
Blok B,
Blok C, Benny Nissen
Blok D, Svend Rasmussen
Blok E, Christina Wriedt
Blok F, Jens Mondrup



Ad. 4.

Kassereren forklarede kort om bestyrelsens forslag om nedsættelse af sikkerheden fra kr. 35.000,00 til kr. 25.000,00. Generalforsamlingen besluttet i 2016 at lade beløbet stige, men da det har vist sig, at være en betydelig omkostning at få tinglyst ændringen, har bestyrelsen stillet forslag om nedsættelse.

Kassereren oplyste endvidere, at han havde gennemgået foreningens tab i mange år tilbage, og kunne konstatere at, det største tab var på knap kr. 5.000,00.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 5.

Hans Fossing Nielsen forklarede kort om sit forslag vedrørende ændring af indkaldelsesfristen til generalforsamlinger i vedtægterne. Forslagsstiller mente, at der er en modstrid i vedtægterne i forhold til indkaldelsesfrist og frist for indkomne forslag til ekstraordinær generalforsamling.

Bestyrelsen foreslog, at forslaget blev trukket, da bestyrelsen i samarbejde med deres advokat vil gennemgå den fulde vedtægt. I denne forbindelse vil der også blive set på denne mulige problematik.

Forslagsstiller oplyste, at han ikke mente at der er tvivl herom, men besluttet dog efter en kort drøftelse at trække forslaget.

Ad. 6.

Kassereren gennemgik budgettet for 2018/2019 med uændrede fællesudgifter. Der var ingen spørgsmål hertil og budgettet blev godkendt.

Ad. 7. a.

Formand Susanne Karlshøj blev genvalgt for en 2-årig periode.

Ad. 7. b.

Kasserer Per Andersen var ikke på valg i år.

Ad. 8.

Følgende blev valgt som bestyrelsesmedlemmer for en 1-årig periode:

Blok A, Ingrid Roed

Blok B, Jette Ralsted

Blok C, Preben Andersen

Blok D, Lennard B. Nielsen

Blok E, Ingela Skov Hansen

Blok F, Hans Clemmensen

Ad. 9.

Følgende blev valgt som suppleanter for en 1-årig periode:

Blok A, Allan Nilsson

Blok B, Susanne Bavn Pedersen



10. Valg af revisor (nuværende Beierholm) samt 2 interne revisorer
Interne revisorer: Kit Sørensen og Michael Krath
11. Evt.

Ad 1.

Advokat Lars Henriksen blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen i henhold til vedtægterne var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Der var mødt eller repræsenteret 49 lejligheder svarende til 5.310 ud af 29.270 mulige fordelingstal.

Der blev endvidere valgt 3 stemmetællere; ejer Michael Krath, bestyrelsesmedlem Lennard B. Nielsen og Anja Pettersson fra Real Administration.

Ad. 2.

Formand Susanne Karlshøj fremlagde bestyrelsens årsberetning, som er vedlagt nærværende referat.

En ejer fortalte, at han havde oplevet problemer med hurtig kørsel på det første stykke af parkeringspladsen ved Bogensevej, da der ikke er vejbump. Formanden oplyste, at det er tilfældet flere steder, og at bestyrelsen vil drøfte dette.

Det blev forespurgt til mødet d. 7. november vedrørende affaldshåndteringen. Kasserer Per Andersen oplyste, at det er et orienteringsmøde, hvor der vil blive præsenteret to forskellige løsninger. 1. Løsning er med lukning af skakterne og nedgravning af molokker. 2. Løsning er uden lukning af skakter og med containere oven på jorden. Efter mødet vil bestyrelsen foranledige en skriftlig afstemning omkring de to løsninger.

Der blev gjort opmærksom på, at der kan være alternative regler, hvis der er nogle beboere der er under revalidering. Bestyrelsen vil undersøge dette.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

Ad. 3.

Kassereren gennemgik regnskabet i hovedtal for 2017/2018, som viser et overskud på kr. 764.177,00 i forhold til det budgetteret overskud på kr. 702.000,00. Overskuddet er disponeret til henlæggelser.

Kassereren oplyste endvidere, at der er benyttet ca. kr. 200.000,00 til gennemgang af kloaker. Bestyrelsen er i gang med at indhente tilbud på strømpeforing af de mest nødvendige rør, og forventer en omkostning i størrelsesorden kr. 3.000.000,00. Bestyrelsen vil udbyde arbejdet efter nytår og afholde en ekstraordinær generalforsamling herefter til godkendelse af indkomne tilbud.

Der var ingen spørgsmål til regnskabet og regnskabet blev godkendt.



Blok C, Benny Nissen
Blok D, Svend Rasmussen
Blok E, Christina Wriedt
Blok F, Der blev ikke valgt en suppleant fra denne blok

Ad. 10.

Beierholm blev genvalgt som foreningens revisor.

Kit Sørensen og Michael Krath blev genvalgt som interne revisorer.

Ad. 11.

Formanden takkede for valget.

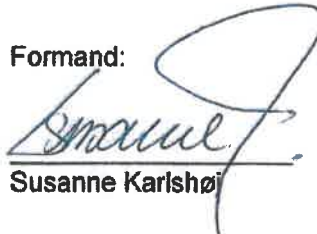
Da der ikke var nogle punkter under eventuelt, blev generalforsamlingen hævet.

Næstved, den 31. oktober 2018

Dirigent:


Advokat Lars Henriksen

Formand:


Susanne Karlshøj

Bestyrelsens beretning – Den ordinære generalforsamling 2018

Vi har udvalgt følgende emner til bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2017/2018:

Siden sidste ordinære generalforsamling:

Udlejning af lejligheder: Forslaget til vedtægtsændringen, som skal begrænse salg af lejligheder, mhp professionel udlejning, vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling d. **06. marts 2017**, blev godkendt af Tinglysningsskontoret i **februar 2018**.

Til orientering for generalforsamlingen, blev vedtægtsændringen afvist i første omgang. Vores advokat ankede afgørelsen til Landsretten, hvilket førte til at ændringsforslaget endelig blev godkendt.

En stor tak til den tidligere formand Søs Kaplov. Hun tog fat på problemet, med den stadig voksende tendens til salg af ejerlejligheder, med henblik på udlejning. I samarbejde med bestyrelsen, vores advokat og ejerforeningens medlemmer, blev der arbejdet på den vedtægtsændring, som nu er blevet godkendt.

Til orientering for generalforsamlingen, ligger procentdelen af udlejede lejligheder på ca. 30 procent.

Real Administration: Samarbejdet med Real Administration v./Anja Persson og vores kasserer, opleves effektivt, givtigt og positivt, hvilket er en stor hjælp for den økonomiske administration af Ejerforeningen Terrassehaven.

Tvist med Ejerforeningen Hegnsparke, som blev omtalt på den ordinære generalforsamling d. 23. oktober 2017, omhandlende hvem der skal stå for vedligeholdelsen af stien der går mellem de to foreningers områder, er fortsat ikke afklaret.

Sagen har været til behandling i Næstved Kommune. Under det efterfølgende sagsforløb, blev det vurderet at der var sket en fejl i sagsbehandlingen.

Nytårskur – og sommerfest:

For at ejerforeningens ejere – og lejere, skulle have mulighed for at mødes med formanden, kassereren, de øvrige bestyrelsesmedlemmer og indbyrdes, blev der taget initiativ til nytårskur og sommerfest.

Nytårskuren foregik under Blok F, som ligger på Bogensevej. Sommerfesten på fællesarealet bag samme blok. Et loppemarked med 12 boder blev sat op sammesteds, som en del af det sociale samvær.

Nytårskuren – og sommerfesten, giver mulighed for at mødes – så det ikke kun sker på generalforsamlingerne.

Disse to arrangementer giver bestyrelsen mulighed for at oplyse om den aktuelle situation, og deltagerne kan få en fælles snak om forholdene i Terrassehaven.

Bestyrelsen kan kun stærkt anbefale at udnytte de to arrangementer. Her kan vi få sat ansigt på hinanden, og opleve en samhørighed om det vi alle er fælles om – Terrassehaven.

Bestyrelsens beretning – Den ordinære generalforsamling 2018

Henvendelse fra beboerne i Ejerforeningen:

Bestyrelsen arbejder på at imødekomme de ønsker, som modtages af ejerforeningens medlemmer. Beboere fra andre beboelsesområder, der ligger op til parkeringspladser tilhørende Ejerforeningen, er et tilbagevendende problem. Ny skiltning på parkeringspladsen ved Bogensevej, forventes at få effekt. Den mest yderliggående løsning, som eksempelvis at inddrage firmaet EasyPark, skønnes endnu ikke at være et skridt der er nødvendigt.

Ønsket om flere aflåste - eller overdækkede cykelskure, arbejdes der fortsat på i bestyrelsen. Udseende, placering og prisoverslag, vil der blive taget fat på. Det skal dog hertil tilføjes, at tidspunktet for at realisere dette ønske, afhænger af vores økonomi. Som kassereren vil orientere jer om i dag, kender vi nu omfanget – og priserne på renoveringen af kloaknettet på vores matrikel.

På generalforsamlingen den 23. oktober 2017, kom ejeren af nr. 274 med et forslag om muligheden for at slå sig sammen, når det handler om at få udskiftet vinduespartier. Lejlighederne på 2. sal er særligt udsatte for vejrlig mod syd (stueside), hvilket kræver regelmæssig vedligeholdelse.

Bestyrelsen fremhæver dette udmærkede forslag på denne generalforsamling, da der kan være mulighed for prisnedslag, for dem af ejerne på 2. sal, som har vinduespartier, som de ønsker at få udskiftet.

Bestyrelsen understreger at udseende og mål, på nye vinduespartier, skal jf. Ejerforeningens vedtægter være de samme, som dem der udskiftes. Konstateres det at nyindsatte vinduespartier ikke overholde denne regel, vil Ejerforeningen pålægge ejeren at sørge for at det sker. Følges der ikke op på pålægget, overdrage sagen til Ejerforeningens advokat.

Renoveringsopgaver og investeringer i øvrige forbedringer og vedligeholdelse:

Betonskader: Betonskader bliver fortsat udbedret. Byggeriet er fra begyndelsen af 70'erne, hvilket betyder at det vi kan forvente fortsatte omkostninger, i forbindelse hermed.

Kloaknettet: Kassereren vil på denne generalforsamling orientere jer om omfanget – og prisen for renoveringen af kloaknettet.

Tagrenovering: Indenfor en overskuelig fremtid, er det nødvendig at udskifte tagbeklædningen på de seks blokke. I den forbindelse, skal der tænkes på bedre isolering af betondækket herunder. Det er desuden nødvendigt at aflaste faldstammerne gennem bygningen, hvor regnvandet ledes fra taget ned til kloaksystemet. Dette for at undgå oversvømmelse af kældrene, som vi tidligere har oplevet det. I nogle af blokkene kan det konstateres, at nogle faldstammer er så tærede, at renovering kan blive nødvendig.

Generelt: Med de udfordringer som der er forbundet med at vedligeholde de seks blokke og særligt håndteringen af den øgede vandmængde ved regnvejr og skybrud, skønner bestyrelsen at der som det første, skal ses på hvordan vi kan fremtidssikre vores investeringer. Dette udelukkende for at finde frem til, hvordan uventede store udgifter kan undgås. Vedligeholdelsen vil om noget, være medvirkende til at gøre vores boligområde attraktivt at bo i.

Bestyrelsens beretning – Den ordinære generalforsamling 2018

Vandskader:

Som under sidste ordinære generalforsamling, har vi valgt at gentage orienteringen om hvorfor beboerne selv skal sørge for, at vi undgår vandskader.

Vi oplever desværre fortsat vandskader, hvor der sker nedsvivning til andre lejligheder, og som derfor har store økonomiske omkostninger, der berører flere parter.

Det skal understreges, at det kun er pludselige – eller skjulte vandskader som forsikringen dækker.

Det skal understreges, at det er ejerens eget ansvar at holde øje med om vandtilslutningerne under vask i køkken, i badeværelset, og bag opvaske – og vaskemaskiner er tætte. Fugerne ved badekar, eller i bruseniche og i gulvet skal være tætte. Der skal desuden holdes øje med, om afløb fra altanerne, ikke er tildækkede, så vandet hober sig op, og løber ind i den tilhørende – eller andres lejlighed.

Arbejdet på kontoret:

På kontoret modtages der henvendelser, som drejer sig om praktiske opgaver, som ansatte i Ejerforeningen bedes vurdere mhp løsningsmuligheder. Eller som den kontoransatte kan klare.

Til orientering:

Husordenen: Ny husorden – udgave af d. 5. september 2018 er blevet omdelt. Bestyrelsen valgte at dele den op i husorden samt regler for håndtering af dagrenovation og storskrald. Den bliver lavet i to størrelser. A5 – som hidtil og nu i størrelsen A4. Ønskes den udleveret som A4, skal der rettes henvendelse til kontoret.

Reglerne for håndtering af dagrenovation og storskrald, forventes snarest at blive opdateret med den nye affaldsordning, som Ejerforeningen har aftalt med Næstved Kommune.

Den nye affaldsordning: Der er planlagt et orienteringsmøde d. 7. november 2018 – kl. 1900 til 2130, hvor en medarbejder fra Næstved Kommune, vil orientere om den nye affaldsordning.

Udestuer: For dem der ønsker at vide mere om montering af udestuer, kan en opdateret vejledning hentes på kontoret.

Udskiftning af vinduespartier: For dem der ønsker rådgivning og vejledning, udover den der findes i husordenen, kan der rettes henvendelse til kontoret.

Medarbejdernes indsats:

Velkommen til vores nye medarbejder Peter Ciesla, som blev ansat pr. d. 01. oktober. Vi ser frem til et godt samarbejde.

Vores medarbejder Benny Nissen har valgt at gå på pension. Vi har gennem årene kunnet trække på den fordel, der er forbundet med at han er medlem af Ejerforeningen Terrassehaven. Hans faglige viden – og kendskabet til arbejdet - og den service der forbundet med at varetage det praktiske arbejde med de seks boligblokke og dens beboere, har været til stor gavn for ejerforeningen.

Benny Nissen vil fortsat være tilknyttet på deltidsbasis.

Bestyrelsens beretning – Den ordinære generalforsamling 2018

Der skal rettes en stor tak til Ejerforeningens kasserer Per Andersen, der sætter en ære i at varetage sin opgave, og som i samarbejde med Real Administration v./ Anja Persson, har varetaget Ejerforeningens økonomiske interesser på ansvarlig – og overskuelig vis.

Afslutningsvis:

Bestyrelsen retter en tak for henvendelser – og samarbejdet med ejerne i Ejerforeningen Terrassehaven, som er med til at skabe de af ejernes ønske om gode forhold i Terrassehaven.