

Bestyrelsens beretning – Den ordinære generalforsamling 2017

Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2016/2017:

❖ Siden sidste ordinære generalforsamling:

- Den 06. marts afholdt vi ekstraordinær generalforsamling, hvor generalforsamlingen vedtog ændringer til vedtægterne, som begrænser salg af lejligheder mhp professionel udlejning. Vedtægtsændringerne som er gældende fra den 1. april 2017, er via advokaten sendt til tinglysningskontoret. Vi har til dato ikke modtaget nogen tilbagemelding. Opgørelse over udlejede lejligheder, viser at det for nuværende, drejer sig om 100 lejligheder ud af 324.
- Samarbejdet med Real Administration v./Anja Petterson opleves effektivt og positivt, hvilket er en stor hjælp for den økonomiske administration af Ejerforeningen Terrassehaven.
- Vi har en tvist med Ejerforeningen Hegnsparken, om hvem der skal stå for vedligeholdelsen af stien der går mellem de to foreningers områder. Advokaten er inddraget og sagen sendt til behandling i Næstved Kommune.

❖ Henvendelse fra beboerne i Ejerforeningen:

- Bestyrelsen modtager henvendelser for beboerne, og tilstræber sig på at løse opgaven, så godt som muligt. Eksempelvis for at løse problemet med at beboere fra andre beboelsesområder, der parkerer – eller anvender parkeringspladsen ved Bogensevej, tilhørende Ejerforeningen.
- Tøjcontainerne vil på bestyrelsens opfordring, blive afhentet af ejerne.

❖ Renoveringsopgaver og andet:

- Der har været ønske om at få bedre belysning langs stierne. Der er nu udskiftet lyskilder i lamperne, - som imødekommer behovet, samt giver de en besparelse i el – forbruget.
- Betonskader: Belægningen på seks altaner er udskiftet, pga utætheder. Andre betonskader på blokkene er blevet udbedret.
- Kloaknettet: Under skybrud, har der været vand i kælderen under blok på Parkvej og Bogensevej, samt har der været oplevet øget vandmængde i faldstammerne, hvor vand fra køkken, badeværelset og tagnedløb er tilsluttet. Bestyrelsen har fået undersøgt det eksisterende kloaksystem, og det er i samarbejde med Toms Kloakservice og Næstved Kommune, skønnet at kapaciteten i vores kloaknet kan magte den øgede mængde vand. Der er konstateret skader, som på sigt kan udbedres ved at lægge en "strømpe" ind i den beskadigede del af kloaknettet. For at sikre os imod uventede store investeringer, grundet den øgede vandmængde, er ingeniørfirmaet Nielsen & Riisager blevet inddraget, for at få vurderet eventuelle udbedringer af kloaknettet i fremtiden.

Bestyrelsens beretning – Den ordinære generalforsamling 2017

- Møntvaskeri: Betalingssystemet er udskiftet, da det oprindelige var slidt ned, og der ikke kunne findes nye reservedele. Det skal fortsat ske henvendelse til kontoret, for at få langt penge ind på en magnetbrik, som erstatter det tidligere betalingskort. Der har været forslag om betaling via MobilPay i stedet for anvendelsen af kontanter. Bestyrelsen har forsøgt at finde en løsning på at finde et mere tidssvarende betalingssystem, men vælger fortsat at holde sig til den billigste måde at servicere brugerne af vaskeriet i Ejerforeningen.
- Tidsfristen for at bytte tidligere anvendte betalingskort, til de nye magnetiske brikker, er sat til den 1ste december.

❖ Vandskader:

- Vi oplever desværre fortsat vandskader, hvor der sker nedsivning til andre lejligheder, og som derfor har store økonomiske omkostninger, der berører flere parter. Det skal hermed 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. Det gode råd fra din håndværker, som hedder "VVV" – Vis Vand Væk, betyder ikke at vandet skal løbe ind til naboen.

❖ Arbejdet på kontoret:

- Kontoret har fået udskiftet sin PC, grundet nedbrud.
- Printerens som er uundværlig i det daglige arbejde, står til at blive udskiftet, da den grundet alder ikke kan opdateres, så den kan samarbejde med den nye PC.
- 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: Den bliver løbende opdateret / revideret, så den er tidssvarende. Det gælder eksempelvis når ændringerne i Ejerforeningens vedtægter er blevet tinglyst. Den bliver lavet i to størrelser. A5 – som hidtil og nu i størrelsen A4. Når husordenen er opdateret, bliver den omdelt. Ønskes den udleveret i den nye størrelse, kan der rettes henvendelse til kontoret.
 - Udestuer: For dem der ønsker at vide mere om montering af udestuer, kan en opdateret vejledning hentes på kontoret.
-

Bestyrelsens beretning – Den ordinære generalforsamling 2017

❖ Liste over eventuelle investeringer / opgaver:

- Fremtidens investeringer: Bestyrelsen modtager løbende forslag til forbedringer - / investeringer i Ejerforeningen Terrassehaven. Der har eksempelvis været henvendelse om låste hovedindgangsdøre til opgangene. Der har i den forbindelse været indhentet tilbud, for at få vurderet størrelsen af denne investering. Dette ønske er udskudt indtil videre. Der er fortsat et ønske om at udvide – øge kapaciteten i de nuværende cykelskure. I bestyrelsen ser vi positivt på forslag, der kan gøre vores boligområde mere attraktive. Med de udfordringer som der er forbundet med at vedligeholde betonen på de seks blokke, og den øgede vandmængde, skønner bestyrelsen at der som det første, skal ses på hvordan uventede store investeringer kan undgås.

❖ Medarbejdernes indsats:

- Der skal rettes en stor tak til vores ansatte i Ejerforeningen, som tager sig af vores mange grønne områder, så de fremstår indbydende og attraktive. I beretningen fra 2008/2009, fremgår det at længden af de hække, som skal holdes ved lige, to gange om året, har en længde af 4 km.
- Der skal rettes en stor tak til Ejerforeningens kasserer, som i samarbejde med Real Administration v./ Anja Petterson, har varetaget Ejerforeningens økonomiske interesser på ansvarlig – og overskuelig vis.
- Tak til kontoret, for den store indsats som var nødvendig, for at få overblik over lejligheder der er udlejet, samt tak den gode service som beboerne kan trække på.

❖ Afslutningsvis:

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

Referat af ordinær generalforsamling

Den 23/10 2017 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Terrassehaven i Birkebjergparkens Kantine, Otterupvej 2, 4700 Næstved.

Dagsorden iht. Vedtægterne:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning om det forløbne år
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse
4. Forslag fra bestyrelsen
5. Forslag fra medlemmer
6. Forelæggelse af et af bestyrelsen udarbejdet budget, samt fastsættelse af budget, kontingent og varmebidrag
- 7a. Valg af formand, lige år. Søs Kaplov er ikke på valg
- 7b. Valg af kasserer. Per Andersen er på valg og modtager genvalg
8. Valg af 6 bestyrelsesmedlemmer
Blok A, Ingrid Roed
Blok B, Jette Ralsted
Blok C, Preben Andersen
Blok D, Lennart B. Nielsen
Blok E, Ingela Skov Hansen
Blok F, Hans Clemmensen
9. Valg af 6 bestyrelsessuppleanter
Blok A, Allan Nilsson
Blok B, Susanne Karlshøj
Blok C, Benny Nissen
Blok D, Svend Rasmussen
Blok E, Christina Wriedt
Blok F, Jens Mondrup
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 han konstaterede, at generalforsamlingen i henhold til vedtægterne var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Der var mødt eller repræsenteret 40 lejligheder svarende til 4.225 ud af 29.270 mulige fordelingstal.

Ad. 2.

Formand Søs Kaplov fremlagde bestyrelsens årsberetning, som er vedlagt nærværende referat.

Kommentarer fra salen:

Der blev oplyst, at der ikke mangler parkeringspladser på Parkvej. Det blev endvidere oplyst, at problematikken ikke kun omhandler parkering af biler, men også at parkeringspladsen bliver benyttet til afsætning.

Der var forslag til ændring af boretider om lørdagen i husordenen, således at denne forlænges. Der var også forslag om, at cykler der ikke benyttes skal sættes i cykelkælderen, så de ikke optager plads i cykelparkeringen.

Det blev foreslået at hænge boretiderne op i opgangene, så informationen er tilgængelig.

Det blev forespurgt om indkøb af en hjertestarter til foreningen, som kan opsættes ved kontoret.

Der blev foreslået, at opsætte borde/bænkesæt ved legepladsen ved blok c.

En ejer fra Bogensevej lejl. 274 oplyste, at hun påtænker at skifte vinduer. Hvis der er andre, der vil udskifte vinduer, er de velkomne til at kontakte hende, så der kan blive indhentet et samlet tilbud.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

Ad. 3.

Kassereren gennemgik regnskabet i hovedtal for 2016/2017, som viser et overskud på kr. 935.110,00. Overskuddet er disponeret til henlæggelser.

Der blev spurgt til posten løn til administration kr. 81.043,00, som var budgetteret til nul. Kassereren oplyste, at bestyrelsen besluttede en bemanning på kontoret med 11 timer om ugen, udover det nyvalgte administrationsfirma.

Der var ikke yderligere spørgsmål til regnskabet og det blev herefter godkendt.

Ad. 4.

Der var ikke indkommet forslag fra bestyrelsen.

Ad. 5.

Der var ikke indkommet forslag fra medlemmerne.

Ad. 6.

Kassereren gennemgik budgettet for 2017/2018 med uændrede fællesudgifter. Der var ingen spørgsmål hertil og budgettet blev godkendt.

Ad. 7. a.

Formand Søs Kaplov var ikke på valg i år.

Ad. 7. b.

Kasserer Per Andersen blev genvalgt for en 2-årig periode.

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 Karlshøj

Blok C, Benny Nissen

Blok D, Svend Rasmussen

Blok E, Christina Wriedt

Blok F, Jens Mondrup

Ad. 10.

Beierholm blev genvalgt som foreningens revisor.

Kit Sørensen og Michael Krath blev genvalgt som interne revisorer.

Ad. 11.

Der var stor ros til foreningens viceværter, som holder området pænt. Da der ikke var flere punkter under eventuelt blev generalforsamlingen hævet.

Næstved, den 27 oktober 2017

Dirigent:



Advokat Lars Henriksen

Formand:



Søs Kaplov