

Ejerforeningen Terrassehaven

Parkvej 164 /063 4700 Næstved

Referat af ordinær generalforsamling afholdt tirsdag d. 25. oktober 2010, kl. 19.00 i Birkebjergparkens Kantine, Otterupvej 2, Næstved.

Repræsenteret 65 ejerlejligheder.

Ligeledes repræsenteret den samlede bestyrelse formand Søs Kaplov 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, 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. Bestyrelsen fremkommer med flg. forslag:
Bestyrelsen foreslår udskiftning af belysning i trappeopgange samt indgangspartier til sensorlamper.
(udføres som i prøveopgange Bogensevej 21 og Parkvej 164)
Billigste indkomne tilbud fra Insta Kr. 248.406,- foreslås benyttet.
Udgiften foreslås finansieret fra overskudskonto.

- ad.5. Ingen forslag fremkommet.

Generalforsamlingens forløb.

- ad. pkt.1 Formand Søs Kaplov bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog på bestyrelsens vegne advokat Jørgen Damgaard til dirigent.

Ingen andre forslag fremkom og Jørgen Damgaard var hermed valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget og kunne konstatere at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt. Dirigenten kunne hermed erklære generalforsamlingen lovlig og beslutningsdygtig.

Derefter blev valgt 3 stemmetællere:

Louise Jensen lejl. 227

Ingrid Roed lejl. 028

Claus Kaplov lejl. 053

ad. pkt. 2. Formanden Søs Kaplov aflagde bestyrelsens mundtlige beretning.

Bestyrelsens mundtlige beretning indsat:

Bestyrelsens beretning 2010

Jeg gerne endnu en gang byde jer alle sammen velkommen. Vi er et nyt sted i år, for de steder, vi plejer at holde vores generalforsamling, Sydbyskolen og præstegården, var optaget i år.

Sydbyskolen har desuden meddelt at vi ikke kan være derovre mere. Vi var så heldige at kantine her var ledig og vi håber at den vil vise sig brugbar.

Året har først og fremmest været præget af en lang og hård vinter, den har været dyr for os, for vi måtte rydde sne og sprede salt og saltvand meget længere end sædvanligt og vi har også måttet investere i nyt udstyr til dette.

Byggeriet af nye carporte og cykelskure kom også meget senere i gang end ventet pga. vinteren. Men de blev bygget, som I jo ved. På Parkvej var der ved sidste generalforsamling nogen diskussion om beliggenheden af carportene, men vi fik da placeret dem til de flestes tilfredshed til sidst. Der blev også tid til at male nogle af carportene, så de kan holde lidt længere og se ordentlige ud.

Vi var lidt uheldige i forbindelse med byggeriet på Bogensevej. Man fik gravet nogle kabler over, så 2 opgange og noget af ude-belysningen forsvandt.

Et stykke tid efter gik det ud over vaskeriet, men da var det os selv, som fik gravet kabler over. Nu ved vi helt sikkert hvor de kabler ligger, så det sker ikke igen.

Derudover gav vinteren også anledning til vandskader. Altanerne var sneet til, og da sneen smeltede, løb vandet nogle steder ned i de underliggende lejligheder, fordi fugerne var dårligt vedligeholdt.

Vi har holdt eftersyn af altaner i år, og Benny fortæller om altaner, der ligner et pulterkammer, så man ikke kan komme til at tjekke fugerne og altanernes tilstand i det hele taget.

Jeg vil gerne opfordre til, at man holder altanerne ryddelige og at man sørger for at afløb er frie, så vandet kan løbe væk uden at forårsage skader. I den forbindelse kan vi oplyse om at vores bygningsforsikring er steget kraftigt i år, med ca. 30 %, hovedsagligt på grund af vandskader.

Til gengæld er vores glasforsikring faldet med ca. 15 % på grund af et fint skadesforløb.

Siden 1987 har vi haft en aftale med kommunen om at de betalte en del af vores udgifter til snerydning og saltning af stien fra Bogensevej til gangbroen på Parkvej. De udgifter har kommunen ikke betalt i 3 år opdagede vi, og da vi kontaktede dem, mente de ikke at der var nogen aftale af den art. Efter en del diskussion frem og tilbage og efter at vi sendte kommunen en kopi af aftalen, har vi så fået efterbetaling for de 3 år. Det drejer sig om lige knapt 17.000 kr. om året, prisen er indeksreguleret, så den svinger lidt. Derefter har vi lavet en ny 3-årig aftale med dem.

Vi har også fået lavet en energimærkning på bebyggelsen, en såkaldt EMO rapport. Den skulle vi have haft lavet i 2008, men vores tidligere leverandør havde taget fejl af de nye tidsfrister, så vi havde fået oplyst at den først skulle laves i år, hvilket var forkert. Nu er den udarbejdet og vi sparede en hel del ved at indhente tilbud hos andre leverandører. Det blev ING Group som kunne levere den billigst.

Tinglysningen af Terrassehavens vedtægter er stadig ikke sket, da den skandaleramte digitale tinglysning stadig ikke fungerer.

Som vi kommer til at snakke om senere, har vi indhentet tilbud på ny opgangsbelysning.

Beregninger viser, at hvis vi monterer sensor aktiveret belysning i opgangene i stedet for lys 24 timer i døgnet, vil vi spare ca. 80 % af udgiften til strømforbruget i opgangene.

Det er da til at tage at føle på.

Der har også været en del efterbeplantning i områderne i forbindelse med byggeriet og som en del af almindelig vedligeholdelse har vi fået skiftet et stykke af fliserne ved børnehaven mod Rema 1000 ud for blok C.

Vi har for nylig haft strømproblemer på Parkvej ved bumpet, og på værkstedet. Det viste sig at være nogle defekte samlemuffer flere steder og disse skulle være udbedret nu.

Vores containergårde har været meget brugt i år og det har givet en del ekstra kørsel for gårdmændene. Når I har så meget affald at I kan køre store og tungt læssede trailere over i containergården, hvorfor så ikke køre det ud til genbrugsstationen på Ydernæs, med det samme, når nu I har både bil og trailer selv.

Vi forsøger også at få gang i et nyhedsbrev, Terrassenyt, hvor vi kan berette om stort og småt igennem året. I er alle meget velkomne til at komme med ideer, indlæg, små sjove historier osv. til det.

De næste ideer som er på tegnebrættet er blandt andet at få malet opgange og gelændere, og vi skal også have revideret vores husorden og opdateret skiltene ved affaldsskakterne. Og så mangler vi stadig at registrere nogle af de campingvogne, som holder på vores parkeringspladser. Der er nok at tage fat på.

Her til sidst vil jeg gerne takke Benny, Claus og Ulla for det store arbejde de har gjort i løbet af året. Ikke mindst den lange vinter, har trukket tænder ud, så at sige. Igen i år har Terrassehavens områder stået pænt og præsentabelt. Tak for det.

Benny fortæller forresten, at problemet med hunde - efterladenskaber er blevet mindre i år, lad os håber at det fortsætter.

Til sidst vil jeg gerne rette en stor tak, specielt til Bente, men også til bestyrelsen og ikke mindst til Damgaard, som har været meget tålmodige og som har måttet besvare en masse mulige og umulige spørgsmål om driften af Terrassehaven efter mange henvendelser fra beboere.

Der skal også falde en tak til alle de beboere, som har vist mig interesse og venlighed i det forløbne år.

Formanden takkede Allan og Leif, som ikke ønskede genvalg til bestyrelsen, for den tid de havde virket i bestyrelsen og overrakte en lille erkendtlighed.

Dirigenten efterlyste spørgsmål eller kommentarer til beretningen:

Da ingen havde spørgsmål eller bemærkninger til beretningen kunne dirigenten efter afstemning pr. håndsoprækning erklære beretningen for enstemmigt godkendt.

ad. pkt. 3. Kassereren Jette Wrang forelagde det reviderede regnskab for regnskabsåret 01.06.2009 til 31.05.2010. Kassereren gennemgik regnskabet med indtægter, udgifter, balance samt aktiver og passiver. Desuden gav Jette forklaringer og bemærkninger til nogle af udgifterne som var lidt forskellig i forhold til budgettet. Årets resultat udgør 244.000 kr. som er tilskrevet dispositionskontoen.

Dirigenten efterlyste spørgsmål og kommentarer til regnskabet.

Ingen havde spørgsmål.

Dirigenten kunne herefter, efter en vejledende afstemning pr. håndsoprækning, erklære regnskabet for enstemmigt godkendt.

ad. pkt. 4

Formand Søs Kaplov fremlagde bestyrelsens forslag som var udskiftning af belysning i trappeopgange samt indgangspartier til sensorlamper. Søs bemærkede at bestyrelsen selvfølgelig havde forsøgt at få en ordentlig kvalitet til en ordentlig pris. Bestyrelsen havde indhentet 3 tilbud hvor det billigste på kr. 248.406,00 var fra firmaet Insta, hvilket er det tilbud bestyrelsen vil foreslå benyttet.

Dirigenten efterlyste spørgsmål og kommentarer til forslaget.

Lejl. 105 Lene Pedersen forespurgte hvad man ville spare i KW- timer og hvor meget der blev sparet i kroner / øre, ønskede få oplyst om man havde lavet beregninger på besparelsen.

Når hun læste regnskabet var der brugt mindre kw timer end på sidste års regnskab, men større beløb i kroner, dette var hun lidt uforstående overfor da hun vidste at bestyrelsen havde en 2 årig - kontrakt med fastlåst pris hos SEAS.

Formanden kunne meddele Lene at bestyrelsen havde fået lavet beregninger på hvad besparelsen i KW var på at ændre belysningen i opgangene, og denne beregning lød på at der kunne forventes en besparelse på 79 % af kw forbruget i opgangene. Hvad dette giver i kroner er det svært at spå om, da vi ikke kender priserne på el i fremtiden. Når man laver en fastprisaftale er det kun på forsynings-el, derudover er der en del omkostninger, afgifter og distribution der kan variere i pris.

Dirigenten efterlyste flere spørgsmål til bestyrelsens forslag.

Lejl. 140 Tom Nielsen bemærkede at han også havde regnet lidt på el forbruget og evt. besparelse.

Tom Nielsen bemærkede at da han ikke vidste hvor mange Watt der var i hver lampe i opgangene havde han prøvet at lave 2 udregninger en med 16 W og en med 60 W, hvilket betyder at vi med nuværende priser betaler mellem 11 og 41 kroner pr. lejlighed pr. måned for at have lys i opgangene hele døgnet. Tom Nielsen mener at man skal holde tryghed op mod økonomi og tror at mange gerne vil betale for denne tryghed. Tom Nielsen bemærkede samtidig at han ikke syntes at de nye sensorlamper i kældre og cykelskur reagerede hurtigt nok.

Lejl. 253 Jørn Hansen bemærkede at han jo havde været forgangsmand for sensorlamper i kældre og opgange. Jørn Hansen bemærkede at de sensorer som sad i de 2 prøveopgange virkede perfekt, de reagerer lige så snart der bliver drejer på dørhåndtaget.

Formanden forklarede at man havde prøvet at montere forskellige modeller for at finde den bedste løsning, nogle modeller blev kasseret p.g.a. for lang opstartstid.

Dirigenten efterlyste flere spørgsmål eller kommentarer.

Da ikke flere ønskede ordet kunne dirigenten sætte forslaget til afstemning.

Dirigenten forsøgte først med en vejledende afstemning pr. håndsoprækning. Denne afstemning viste et stort flertal for bestyrelsens forslag, og da ingen ønskede skriftlig afstemning kunne dirigenten herefter erklære bestyrelsens forslag for vedtaget.

ad. pkt. 5. Ingen forslag fra medlemmer fremkommet.

ad. pkt. 6. Kassereren fremlagde det af bestyrelsen udarbejdede overordnede budget for 2011/2012 med en stigning på opkrævning på 1%. Dette giver et beløb på mellem 7,00 og 15,00 kr. i stigning pr. måned for henholdsvis små og store lejligheder.

Ingen havde kommentarer til budgettet.

Dirigenten satte derefter det foreslåede budget for 2011/2012 til afstemning.

Efter afstemning pr. håndsoprækning kunne dirigenten erklære budgettet for enstemmigt godkendt.

ad. pkt. 7 a. Nuværende formand Søs Kaplov var villig til genvalg.

Da ingen andre forslag fremkom kunne dirigenten hermed erklære Søs Kaplov som genvalgt.

ad. pkt. 8

Blok A Kenn Rydiander Baes Lejl. 9 blev foreslået / Kenn Rydiander Baes blev valgt.

Blok B Leo K. Nielsen lejl 102 stiller op til genvalg / Leo K. Nielsen blev genvalgt.

Blok C Mariann Jensen lejl. 162 stiller op til genvalg / Mariann Jensen blev genvalgt.

Blok D Per Andersen lejl. 189, blev foreslået
Lennard B. Nielsen lejl. 236, blev foreslået

Efter skriftlig afstemning hvor Per Andersen fik 1465 stemmer og Lennard B. Nielsen fik 245 stemmer kunne dirigenten meddele at Per Andersen lejl. 189 blev nyt bestyrelsesmedlem i blok D

Blok E Johnny Ottosen lejl. 250 stiller op til genvalg / Johnny Ottosen blev genvalgt.

Blok F Hans Clemmesen lejl. 304 stiller op til genvalg / Hans Clemmesen blev genvalgt.

ad. pkt. 9

Blok A Anette Heide lejl. 051 stiller op til genvalg / Anette Heide blev genvalgt.

Blok B Lene Pedersen lejl. 105 ønskede ikke genvalg.
Sigurdur Sigurbjörnsson lejl. 99 blev foreslået / Sigurdur Sigurbjörnsson blev valgt.

Blok C Birgitte Jølf lejl. 151 blev foreslået / Birgitte Jølf blev valgt.

Blok D Leif Petersen lejl. 217 blev foreslået
Lennard B. Nielsen lejl. 236 blev foreslået

Efter skriftlig afstemning hvor Leif Petersen fik 1160 stemmer og Lennard B. Nielsen fik 550 stemmer kunne dirigenten meddele at Leif Petersen lejl. 217 blev valgt som suppleant i blok D

Blok E Ingela S. Hansen lejl.253 stiller op til genvalg / Ingela Skov Hansen blev genvalgt.

Blok F Jens Mondrup lejl. 317 stiller op til genvalg / Jens Mondrup blev genvalgt

ad. pkt. 10 Nuværende eksterne revisionsfirma Hartmann & Wennicke blev genvalgt.

Som interne revisorer blev valgt:

Ingrid Roed

Parkvej 178/028

(genvalg)

Brian Wendt

Bogensevej 19/264

(genvalg)

ad. pkt. 11

Lejl. 105 Lene Pedersen havde et spørgsmål til bestyrelsen vedr. hjemmesiden. Lene Pedersen havde været inde på hjemmesiden og kunne se at der ikke var sket noget i lang tid, det var meget længe siden at den var blevet opdateret, ønskede at få oplyst hvor meget det kostede at have denne hjemmeside.

Formanden forklarede at det var forhenværende bestyrelsesmedlem Kaj Hemmingsen som var flyttet fra Terrassehaven, der tidligere opdaterede hjemmesiden. Bestyrelsen var klar over problemet, og man havde en drøftelse i gang i bestyrelsen om hvem der ville og havde forstand på hjemmesider.

Dette kræver nok lidt oplæring hvis man ikke har haft med hjemmesider at gøre før, så formanden bad om lidt tålmodighed endnu, men lovede at hjemmesiden nok skulle komme op at køre igen.

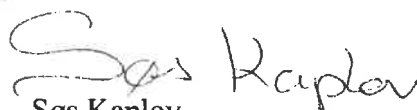
Prisen på at have hjemmesiden kunne formanden ikke på stående fod oplyse nøjagtigt, men ca. 6.000,- kr. om året. Formanden var villig til at undersøge dette nøjagtigt og vende tilbage hvis Lene Pedersen ønskede et nøjagtigt svar.

Da ikke flere havde spørgsmål under eventuelt, kunne dirigenten herefter takke for en god og saglig aften med en god stemning og gav herefter formanden ordet for de afsluttende bemærkninger.

Formanden Søs Kaplov takkede ligeledes for fremmøde og god ro og orden.



Referat: Bente Andersen



Søs Kaplov
formand



Jørgen Damgaard
dirigent