

Ejerforeningen Terrassehaven

Parkvej 164 /063 4700 Næstved

Referat af ordinær generalforsamling afholdt torsdag d. 25. oktober 2012, kl. 19.00 i Birkebjergparkens Kantine, Otterupvej 2, Næstved.

Repræsenteret 55 ejerlejligheder (heraf 10 ved fuldmagt).

Ligeledes repræsenteret den samlede bestyrelse formand Søs Kaplov 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. Maling af opgange.
 - ad.5. Ingen forslag fremkommet fra medlemmerne.
 - ad. 7a. Formand Søs Kaplov er villig til genvalg.
 - ad. 8 Bestyrelsesmedlem i Blok C og E ønsker ikke genvalg.

Generalforsamlingens forløb.

ad. pkt.1 Formand Søs Kaplov bød 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.

Dirigenten kunne hermed erklære generalforsamlingen lovlig og beslutningsdygtig.

Derefter blev valgt 3 stemmetællere:

Claus Kaplov lejl. 053

Ingrid Roed lejl. 028

Jørgen Larsen lejl. 216

ad. pkt. 2. Formanden Søs Kaplov aflægger bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning 2012 (indsat).

Ventiler:

Mange af ventilerne i kældrene, til det kolde og varme vand, var nedslidte og havde det med at sætte sig fast. Dette betød at Benny ikke kunne nøjes med at lukke for vandet i en enkelt opgang, men var nødt til at lukke for hele blokken.

Der blev indhentet 2 tilbud på udskiftningen:

1. tilbud fra V. Jørgensen på 343.978,75 kr.
2. tilbud fra Finn L. & Davidsen på 333.698,00 kr.

Bestyrelsen valgte det billigste tilbud og arbejdet blev påbegyndt i april 2012 og i august kunne Benny og Claus gå i gang med at efterisolere rørene.

Flytning af konti:

Finanskrisen har medført dårlige rentesatser på vores normale indlånskonti, og der er samtidig en større risiko for at miste vores penge i forbindelse med evt. bankkrak. Vi har derfor spredt vedligeholdelsesfondens formue på godt 3 mio. kr. på en række aftalekonti i forskellige pengeinstitutter, alle under indskydergarantiens maksimum på ca. 750.000 kr., hvorved vi har elimineret risikoen for tab, og også har opnået en fornuftig forrentning af de placerede penge.

YouSee:

Vi har haft en henvendelse fra YouSee om at skifte over til dem. Vi har diskuteret det godt igennem i bestyrelsen og har i den forbindelse også haft flere møder med YouSee. Men da besparelsen er lille og det samtidigt betyder at vi skal give afkald på Stofa, valgte vi at sige nej med den begrundelse at vi ikke har haft en forespørgsel fra vore beboere.

El:

Da vores fastprisaftale med Seas udløber her i dec. 2012, valgte vi at lave en ny aftale. Denne aftale kører fra den 1. januar 2013 til den 31 december 2013.

Pris: 44 øre pr. kWh eks. moms. Den er lidt dyrere end sidste aftale som lød på 38 øre pr. kWh eks. moms.

Når vi taler om strøm, så er det relevant at nævne, at vores forventede besparelse på strømmen på grund af de nye lamper, som vi talte om sidste år, til fulde er blevet indfriet og mere til.

For året 2009-10 var vores forbrug af strøm på 142.962 kWh.

For året 2010-11 var vores forbrug på 114.105 kWh.

Altså en besparelse på 28.857 kWh.

I løbet af næste år vil vi kigge nærmere på elspareklubber for at se om vi kan spare yderligere.

Renovation:

Efter en ny lov på renovationsområdet har kommunen ændret sin opkrævningsmåde. Den nye lov siger at det er ejeren af boligen der skal betale grundgebyret. Så derfor kan Ejerforeningen ikke længere opkræve denne.

Dette betyder at fremover skal I selv betale grundgebyret, mens Ejerforeningen stadig står for betalingen af dagrenovationen, storskrald samt haveaffald.

Dobbeltbetaling i de første 5 mdr. er blevet modregnet i dette regnskab, men modsvarer ikke helt det indbetalte beløb, da der også har været en stigning på dagrenovationen. Men fællesudgifter er sat ned fra den 1/6 2012.

Tinglysning:

Så er vore vedtægter endelig blevet tinglyst. Det har såmænd 'kun' taget små 3 år for Den Elektroniske Tinglysning at få ordnet det.

Legepladser:

Der er indkøbt 2 legehus for 3000,- pr. stk. Et til hver af legepladserne på hhv. Bogensevej og Parkvej, og de er sat op. Vi besluttede, af sikkerhedsmæssige årsager, at udskifte glasset i vinduer og døre med plexiglas, som ikke går så let i stykker. Her skal vi dog gøre opmærksom på, at legehusene ikke er beregnet til opbevaring af børnenes legetøj og diverse andre effekter.

Fremtidsvisioner:

Fodboldbanen:

Bestyrelsen har kigget på vores fodboldbane og mener at den er så dårlig, at den er lige til at rive ned. Vi har taget kontakt til firmaet INDU, som kan bygge en ny, reklamefinansieret fodboldbane, kaldet "Mini - Arena". Selve anlæggelsen og bygningen af banen er finansieret af sponsorer, men der er en vedligeholdelsesaftale, som løber i 7 år og koster kr. 2.368,75 inkl. moms pr. md. I alt samlet 198.975,- kr. Kontantprisen for banen uden reklamer er ca. 300.000,- m. moms. Firmaet finder selv sponsorer og vedligeholder banen i de 7 år, aftalen løber, og der ydes 100% produktgaranti. Efter de 7 år er banen helt og holdent vores. Dette tilbud havde bestyrelsen besluttet at tage imod og arbejdet skulle starte op til foråret. Men efter et nyt møde med Indu fandt vi ud af at træerne ikke groede ind i himlen. Vi skal selv betale det kunstgræs der skal på, det koster 71.875,- samt et beløb på 5% af anskaffelsesprisen, 265.625,- Hvilket vil sige ca. 13.281,25 kr. for overdragelse af banen efter de 7 år. Udover dette skal vi selv erstatte skader som følge af hærværk, ikke kun efter de 7 år men under hele forløbet. Så lige nu står vi i bestyrelsen og spørger os selv, hvorfor så vælge en løsning med sponsorer.

Udskiftning af varme- og vandmålere:

Dette projekt er meget stort og vi har været i gang med det et pænt stykke tid nu. Projektet er startet fordi det er nødvendigt, nu da vi ikke kan skaffe flere af disse målere, da de er gået ud af produktion for længe siden. Vi kan heller ikke skaffe flere reservedele til målerne. For at fremtidssikre os har vi valgt at de nye målere skal kunne fjern aflæses. Der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling senere angående dette. Vi forventer at det vil blive omkring februar / marts måned.

Bestyrelsen har fortsat fremadrettet fokus på Terrassehaven som attraktivt område at bo i. Der er fortsat fokus på, at udendørs arealerne holdes i orden, at ejendommene og bygningerne vedligeholdes og de tekniske installationer holdes "up to date".

Noget af dette arbejde kan tage meget lang tid. Der skal undersøges og indhentes flere tilbud. Derfor kan det ske, at samme sag behandles på mange bestyrelsesmøder, eks. maling og renovering af trappeopgangene, som vi vender tilbage til senere i aften, men så er det for at bestyrelsen skal kunne træffe beslutningerne på et ordentligt grundlag.

Dette kan også ses ved det ønske om udlejning af de ekstra kælderrum vi har. Det arbejde er næsten afsluttet nu, men vi mangler stadig at få nogle detaljer på plads.

Andre opgaver kan løses lige nu og her – ofte med stor hjælp fra vores ansatte.

For nylig har vi modtaget underskrifter fra en del beboere som bad om at få ændret låsene i kældrene, så der ikke længere skal bruges nøgle for at komme ud. Dette ønske blev imødekommet.

Dirigenten efterlyste spørgsmål til beretningen.

Ingen fremkom med spørgsmål .

Dirigenten kunne derefter 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 01.06.2011. til 31.05.2012. Da regnskabet jo har været fremsendt / omdelt og alle således har haft mulighed for at gennemgå dette, konkluderede Per Andersen at det ikke var nødvendigt at stå og læse alle tal fra regnskabet op men gennemgik regnskabet i hovedtal med indtægter, udgifter, balance samt aktiver og passiver. Per Andersen bemærkede ligeledes at regnskabet var gennemgået af ekstern revisorer og der på revisor - erklæringen ikke var nogen anmærkninger eller forbehold.

Kassereren kunne efter gennemgang af hovedtallene oplyse at Årets resultat efter henlæggelser udgjorde 276.053 kr. som var blevet henlagt til dispositionskontoen.

Kassereren kunne oplyse at vores likvide beholdning udgjorde 6.348.832,- kr. Kassereren bemærkede ligeledes at det godt nok var mange penge, men vi var også et stort ejendomskompleks, og når der skulle udføres diverse vedligeholdelses- fornyelses eller reparationsarbejder kostede det hver gang mange penge.

kassereren kunne som eksempel nævne et punkt, som kommer senere på generalforsamlingen i forbindelse med forslaget om maling af opgange samt gelændere, der vil koste ca. 1.000.000,- kr. Der skal også spares op til andre store vedligeholdelsesarbejder der på sigt vil komme. Bestyrelsen har fået vurderet vores tages levetid, disse ser på nuværende tidspunkt fine ud og vurderes af de sagkyndige til at kunne holde ca. 8 – 10 år endnu, men når der skal gøres noget ved tagene bliver det ligeledes en stor udskrivning. Kassereren afsluttede med at han syntes vi alt i alt har haft et fornuftigt driftsresultat og været i stand til at holde igen med omkostningerne således at de er blevet lidt mindre end budgetteret.

Dirigenten efterlyste spørgsmål og kommentarer til regnskabet.

Lene Pedersen lejl. 105 spurgte om der var carporte der ikke var lejet ud siden der var mindre indtægt på disse i år.

Kassereren kunne svare at dette var grundet vi var blevet pålagt at betale moms på denne lejeindtægt. Da bestyrelsen ikke havde valgt at sætte lejen op og vi nu skal afregne moms vil indtægten blive mindre.

Da ikke flere havde spørgsmål, kunne dirigenten herefter erklære regnskabet 2011/2012 for godkendt.

ad. pkt. 4 . Formanden forelagde bestyrelsens forslag vedr. maling af opgange og gelændere.

Formanden oplyste at man havde indhentet 3 tilbud på dette arbejde. Det billigste tilbud lyder på maling af opgangene 555.562,- kr. inkl. moms og pulverlakering af gelændere 425.373,- kr. inkl. moms. Bestyrelsen anbefaler billigste tilbud. Udgiften foreslås afholdt af opsparede midler. Formanden ønskede en afstemning om bestyrelsens forslag.

Dirigenten efterlyste spørgsmål inden man ville gå til afstemning.

Ingen havde spørgsmål eller kommentarer.

Dirigenten forespurgte om nogen i forsamlingen ønskede en skriftlig afstemning.

Da ingen ønskede skriftlig afstemning kunne dirigenten efter afstemning pr. håndsoprækning erklære bestyrelsens forslag for vedtaget med et overvældende flertal.

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

ad. pkt. 6. Kasserer Per Andersen fremlagde det overordnede budget for 2013/2014 hvor der var budgetteret med en indtægt på 4.125.000,- kr., samt fordeling af udgifterne i hovedtal 3.447.000,- kr. dertil kommer henlæggelser til vedligehold m.m.

Kassereren gav desuden en nærmere forklaring på ændringen i vores nuværende regnskabsår i forbindelse med grundgebyr på renovation, som nu skal betales direkte af ejerne og ikke gennem ejerforeningen. Der er medtaget en reducere af denne udgift i indeværende år samt korrigeret for grundgebyr for perioden 01.01.2012 til 31.05.2012 hvor fællesudgifterne pr. 01.06.2012 er nedsat i forhold til tidligere vedtaget på generalforsamling oktober 2011.

Budgettet 2013 / 2014 er udregnet efter denne korrigeret for indeværende år tillagt en pris- og lønregulering anslået til 1,5 %.

Dirigenten efterlyste bemærkninger til bestyrelsens budget.

Ingen havde spørgsmål eller kommentarer til det fremlagte budget.

Dirigenten kunne herefter erklære budget 2013/2014 for enstemmigt godkendt.

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

Dirigenten forespurgte om der var andre kandidater til formandsvalg og da dette ikke var tilfældet kunne dirigenten erklære Søs Kaplov som genvalgt til formand.

ad. pkt. 8

- Blok A Kenn Rydiander lejl. 9 stiller op til genvalg / Kenn Rydiander blev genvalgt.
- Blok B Leo K. Nielsen lejl 102 stiller op til genvalg / Leo K. Nielsen blev genvalgt.
- Blok C Birgitte Jølf lejl. 151 blev foreslået / Birgitte Jølf blev nyvalgt.
- Blok D Leif Petersen lejl. 217 stiller op til genvalg / Leif Petersen blev genvalgt.
- Blok E Karsten Grothe lejl. 260 blev foreslået / Karsten Grothe blev nyvalgt.
- 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 Jette Ralsted lejl. 097 stiller op til genvalg / Jette Ralsted blev genvalgt.
- Blok C Mariann Jensen lejl. 162 blev foreslået / Mariann Jensen blev nyvalgt.
- Blok D Anne M. Jørgensen lejl 235 stiller op til genvalg / Anne M. Jørgensen blev genvalgt.
- Blok E Ingela S. Hansen lejl. 253 blev foreslået / Ingela Skov Hansen blev valgt.
- 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 Dirigenten kunne til punktet eventuelt meddele at alt kunne drøftes, spørgsmål – kommentarer - ris og ros men intet kunne besluttes.

Ditte Andersen lejl. 32 forespurgte hvem der bestemte farverne i forb. med maling af opgange.

Der blev svaret at det blev bestyrelsen der bestemte farven men at man ville følge malermesterens anvisninger og det ville blive en lys farve.

Karl Erik Sørensen lejl. 25 bemærkede at han ikke syntes rengøringen i opgangene var god nok.

Ditte Andersen lejl. 32 kommenterede at hun boede i samme opgang og ikke var enig og ikke havde kritik af rengøringen.

Leo Nielsen lejl. 102 bemærkede at han boede i blok B og kommenterede at han jævnligt når han kom hjem fra arbejde, specielt om tirsdagen hvor der havde været rengøring, kiggede ind i flere opgange for at se om der var rent og pænt, og kunne ikke se at der var noget at klage på.

Formanden Søs Kaplov bemærkede i forbindelse med rengøring, at hvis rengøringspersonalet sprang over med at vaske noget af gulvet som Karl Erik Sørensen havde bemærket, ville hun opfordre til at man kom til

bestyrelsen med problemet, og bestyrelsen vil så gå videre med problemet til rengøringsfirmaet. Vi har for snart lang tid siden haft problemer med de folk der gik her og gjorde rent. Bestyrelsen tjekkede opgangene jævnligt og det var ikke godt nok. Vi henvendte os med en klage til firmaet og havde en god samtale og hvor de efter at have kontrolleret opgangene gav os ret i at det ikke var godt nok. De kom efterfølgende ud en weekend og gjorde alle opgange rent uden beregning, vi ved også at disse personer ikke er ansat mere.

Dirigenten efterlyste flere kommentarer under evt.

Da ikke flere i forsamlingen ønskede ordet ønskede formanden at sige et par ord inden generalforsamlingens afslutning.

Søs Kaplov takkede beboerne for deres fremmøde samt interesse i foreningen, desuden ville formanden også takke de ansatte. Først takkede Søs Bente for hendes indsats og hjælpsomhed både overfor formand og beboere og hendes næsten altid gode humør. Derefter en tak til Benny og Claus for som sædvanlig at holde vores områder pæne samt for deres hjælpsomhed overfor alle beboerne. Formanden kom også med en tak til Ulla som igen i år har haft lyst til at hjælpe os og som sædvanlig gør et godt stykke arbejde.

Søs bemærkede desuden at vi havde haft et par praktikanter i arbejdsprøvning i løbet af året, bl.a. Jimmi Mortensen som stadig er hos os. Disse er med til at hjælpe på arbejdsbyrden for Benny og Claus, og gør det muligt at få afviklet noget af deres overtid.

Derefter bemærkede formanden som alle jo havde hørt på nuværende tidspunkt, at næstformand Mariann Jensen havde valgt at stoppe i bestyrelsen. Mariann har været med i bestyrelsen i 12 år og vi har været rigtig glade for hende. Mariann har ydet et kæmpe stykke arbejde og hendes altid gode humør har gjort hende til et vellidt medlem af bestyrelsen. Bestyrelsen takkede Mariann mange gange.

Desuden takkede formanden Ingela for den tid hun havde været i bestyrelsen, det havde været en kort men dejlig tid. Mariann og Ingela fik derefter overrakt en vingave fra foreningen.

Da ikke flere ønskede ordet under evt. kunne dirigenten herefter erklære generalforsamlingen for hævet. Dirigenten takkede for god ro og orden.


Referat: Bente Andersen

Søs Kaplov
formand



Lars Henriksen
dirigent

