

**Referat af ordinær generalforsamling afholdt torsdag d. 26 oktober 2006
I Nøddekovskolens Kantine.**

Repræsenteret 65 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 7245.
Bestyrelsen (dog afbud fra bestyrelsesmedlem fra blok C), formand Marius Hansen, kasserer Jette Wrang, ejendomsfunktionær Jørgen Thøgersen, 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.
- pkt. 8. Valg af 6 bestyrelsesmedlemmer.
- pkt. 9. Valg af 6 bestyrelsessuppleanter.
- pkt.10. Valg af revisor samt 2 interne revisorer.
- pkt.11. Eventuelt.

-
- ad. 4. Ingen.
 - ad. 5. 2 forslag modtaget, fra Lone & Nicolai Skov Worch, lejl. 133. samt Morten Rasmussen Lejl. 124.
 - 1/ lys i alle kælderrum og ikke kun i det midterste i hver sektion, stadig med kontakt til tænd og sluk.
 - 2/ Mulighed for at sætte lyskontakter op med automatisk sluk i hver opgang - i stedet for at lyset er tændt hele natten. (dette gælder ikke for kælderen)
 - ad. 7. Nuværende formand Marius Hansen, stiller ikke op til genvalg.
 - ad. 8. Alle bestyrelsesmedlemmer er villige til at modtage genvalg.

Generalforsamlingens forløb:

- ad.1. Formanden Marius Hansen bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog på bestyrelsens vegne advokat Jørgen Damgaard som 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 flg. vedtægterne , samt at dagsordenen var lovlig flg. § 13 i vedtægterne.

Generalforsamlingen var hermed lovlig og beslutningsdygtig.

Følgende blev valgt til stemmetællere :

Ingrid Roed Lejl. 028

Leif Petersen Lejl. 217

Robin Anthony Lejl. 249

ad.2. Bestyrelsens beretning 2006, aflagt af formanden :

I år har der været afholdt 11 bestyrelsesmøder.

Der har i år været 42 ejerskift.

I forbindelse med en flot varm sommer, fik vi desværre også nogle store regnskyl der forårsagede en del vandskader . Ikke bare én gang men to gange og i blok A hele 3 gange.

Det gik ud over kældrene i blok A – B – C – og D. men også en del lejligheder fik vandskader, fortrinsvis fordi der på overboens altan ikke var frit afløb til afløbsrist.

Skaderne i kældrene kom da kloakvand steg op af kloakkerne og oversvømmede nogle kældre helt og andre delvist. Disse oversvømmelser har givet skade på skillerum og døre i beboernes kælderrum.

Skaderne er blevet vurderet af taksator for forsikrings-selskabet som mundtligt er kommet med forslag til afhjælpning af skaderne. Både de skader som vi allerede har fået, men som også skulle afhjælpe at skaderne på skillerum og døre vil blive så store ved evt. fremtidige oversvømmelser.

Vi afventer stadig en skriftlig accept fra forsikringsselskabet inden vi sætter gang i det forholdsvis store projekt.

Denne foreløbige planlagte afhjælpning indebærer at alle beboerne i disse 4 blokke skal tømme deres kælderrum fuldstændigt således at håndværkerne kan komme til.

Nærmere information om fremgangsmåde og tidspunkter vil fremkomme skriftligt senere til alle beboere.

På legepladsen mellem blok B og C er legehuset fjernet, nyt legehus er bestilt, men er ikke kommet endnu da der var en del leveringstid.

Vi har indkøbt ny traktor, da den helt gamle var slidt op.

Vi har desværre ikke fået udført vores årlige planlagte betonreoveringer det være sig både på nogle terrasser, og desuden nogle kælderrum hvor der er vandgennemsvivning af grundvand, da vores murermester har svigtet os.

Ejerforeningen har nu skiftet murerfirmaet ud med et andet firma, som har lovet at kunne påtage sig og udføre disse opgaver fremover.

At det er svært at få håndværkere i det hele taget, kan vi også se i forbindelse med de planlagte udskiftning af fliser. Dette arbejde blev lovet udført i foråret 2006, men udsat p.g.a. fyldt kalender – vi afventer stadig at de skal komme i gang.

Vi har igen i år haft Tomas Petersen som ekstra hjælp i sommerperioden.

Renovation – ja det er jo noget vi nok igen må se på.

Vi er jo privilegerede med en nedstyrtningskakt lige uden for døren, men bare man kunne huske at køkkenaffald , og ikke mindst pizzabakker skal i lukkede poser.

Disse og andet køkkenaffald må aldrig stilles i storskraldegården , da det bare er til at samle rotter.

Bestyrelsen vil igen opfordre beboerne til jævnligt at aflæse sine vand og varmemålere, således at man kan følge sit forbrug, og undgå en evt. ubehagelig overraskelse når årsopgørelsen kommer.

Beboerne er selv ansvarlige for at holde øje med om målerne tæller, ikke er gået i stå, eller faldet af. Kontakt firmaet Brunata hvis der er noget galt. Montering af ny måler er for ejers egen regning.

Da bestyrelsen har vedtaget at der skal være rygeforbud i opgangene, henstiller vi til at de opsatte skilte med rygeforbud overholdes.

Formanden takkede personalet for godt samarbejde både i det forløbne år men også gennem mange år .

Tak til bestyrelsen for godt samarbejde og til Damgaard både som dirigent men også gennem mange års samarbejde.

Dirigenten efterlyste spørgsmål eller kommentarer til bestyrelsens beretning. Ingen havde spørgsmål og dirigenten kunne herefter erklære beretningen for enstemmigt godkendt.

- ad.3 Kasserer Jette Wrang bemærkede, at da alle lejligheder havde fået udleveret regnskab sammen med indkaldelsen, anså hun det ikke for nødvendigt at læse samtlige tal fra regnskabet op, men ville gennemgå regnskabet i hovedtallene, som hun havde gjort de foregående år. Kassereren kunne bl.a. bemærke at i forhold til budget, har vi ikke fået brugt så mange penge til vedligeholdelse af bygningerne som beregnet. Dette skyldes bl.a. at det ikke har været muligt at få håndværkerne til at komme her i foråret og sommer. Der er brugt lidt mere under foreningsudgifter end budgetteret, dette skyldes bl.a. afholdelse af Terrassehavens jubilæum i november 2005, og desuden er der brugt en del penge på ingeniør rapporter i forbindelse med vores beholderrum. Alt i alt giver regnskabet et overskud i dette regnskabsår på 492.697 kr. som overføres til næste år. Ligeledes gennemgik kassereren aktiver og passiver i regnskabet.

Dirigenten efterlyste spørgsmål til regnskabet.

Anders Frederiksen lejl. 178 ville gerne have oplyst hvor mange ansatte der var i Terrassehaven, da han syntes det var et stort beløb der fremgik vedr. lønninger i regnskabet?

Formanden svarede at der var tre fast ansatte, desuden var der en ekstra

mand i 4 – 5 måneder om sommeren.

Tom Nielsen lejl 140 forespurgte om rengøring/ rengøringsfirma var medtaget under lønninger ?

Desuden ville han gerne have oplyst hvad de 133.000 kr. fra dispositionskontoen var anvendt til.

Kassereren svarede at der var købt AV udstyr til brug for generalforsamlinger for 20.000 kr., der er anvendt 15.000 kr. til en stor traktorreparation, og til møntvaskeriets fornyelse er der anvendt 98.230kr.

Kassereren henviste desuden til, at man kunne kigge på side 4 i specifikationerne hvor lønningerne var specificeret, samt at løn til rengøringspersonale samt rengøringsfirma var med i den samlede lønudgift.

Ikke flere havde spørgsmål eller kommentarer til regnskabet, og dirigenten kunne herefter erklære regnskabet som enstemmigt godkendt.

ad.4 Ingen forslag fra Bestyrelsen.

ad.5 Den ene af forslagsstillerne Nicolai Skov Worch lejl. 133 begrundede sit forslag med at der var meget mørkt i nogle af kælderrummene, da der kun var lys i de midterste, derfor kunne ønskes lys i alle kælderrum eller få monteret kontakter i nærheden af kælderrummene, således at alle havde mulighed for at få lys i deres kælderrum.

Desuden mener Nicolai vedr. forslag 2 at der kunne spares nogle penge ved at sætte tænd- og sluk kontakter eller sensorer op i opgangene i stedet for at der skal brænde lys hele døgnet, syntes det er unødvendige penge der farer ud af boligforeningens kasse.

Formanden kunne til forslag 1 meddele at man havde undersøgt hvad det ville koste at montere flere stikkontakter således at alle kunne trække et kabel når man skulle bruge lys i eget kælderrum. Dette vil koste ca. 48.000 kr.

Formanden bemærkede at bestyrelsen havde drøftet forslaget, og ikke vil anbefale forslaget på nuværende tidspunkt.

Dirigenten satte, med forslagsstillerens godkendelse, forslaget til afstemning pr. håndsoprækning, for at se om dette kunne afgøres på denne måde.

Med stort flertal for ikke at vedtage forslaget, kunne dirigenten herefter erklære forslaget som forkastet.

Bestyrelsen har ligeledes drøftet forslaget vedr. lamper med sensorer i opgangene. Bestyrelsen har som en prøve fået sat nogle lamper med sensorer op i opgang 176, således at beboerne kunne se hvordan dette vil fungere. Dette projekt vil koste ca. 274.000 kr. Bestyrelsen har besluttet

at anbefale dette forslag, selvom vi ikke ved om der kan spares noget videre strøm.

Dirigenten efterlyste kommentarer til forslaget.

Bent Jensen lejl. 149, kommenterede at der var to ting at vægte op mod hinanden, økonomi og tryghed. Bent Jensen mente ikke der var den store økonomiske gevinst at hente, da der også var en del vedligeholdelse med tænd og sluk og større udskiftning af pærer eller lysstofrør.

Forespurgte hvor længe der brændte lys ad gangen? Det Bent Jensen lægger mere vægt på er trygheden i, at der altid brænder lys, da der trods alt bor en del ældre mennesker i Terrassehaven.

Ligeledes er det en tryghed at der er lys i opgangen, hvis det ringer på døren sent om aftenen eller natten, således at man kan se gennem "kikhullet" hvem der står udenfor, inden man lukker op.

Bent Jensen opfordrer til at man stemmer nej til forslaget.

Formanden kan forklare at sensorerne er ret følsomme og tænder lige så snart der er den mindste bevægelse, og lyset brænder i 12 minutter ad gangen.

Tom Nielsen lejl.140 forespurgte om det havde nogen betydning for det lys i opgangene som kaster lidt lys uden for opgangene ud på stierne, hvor der ikke var for meget lys i forvejen.

Leo Nielsen lejl. 102 bemærkede at der uden for hver opgang sidder en lampe som er tændt hele natten, denne kaster selvfølgelig lidt lys også ud på stierne, så der vil ikke være nogen ændring på det punkt.

Formanden bemærkede, at det var rigtigt at lampen udenfor indgangspartierne lyser hele natten og ligeledes den første lampe når man kommer ind i opgangen, disse 2 lamper slukker på samme tid som lamper på parkeringspladserne og stierne, når det er blevet lyst. Dette system kan selvfølgelig bibeholdes for disse 2 lamper.

Ingrid Roed lejl. 028 bemærker, at hun syntes det er en dårlig ide, hun bemærker også, at der kommer mange gæster hos hende som siger, hvor er det dejligt at der er lys, så man kan se hvad der gemmer sig. Mener ligeledes at når man ikke kan oplyse hvad besparelsen vil være, er det ret mange penge at bruge, også sat i forhold til at generalforsamlingen lige har nedstemt et forslag som kostede ca. 48.000,- kr. for at alle kunne få lys i kælderrummene.

Benny Nielsen lejl. 185 bemærkede, at når man så på at vi havde en total årsudgift på el på ca. 234.000,-, kunne han se, at det ville tage rigtig mange år, før vi ville kunne begynde at tjene penge på denne ændring til ca. 270.000,- kr.

Dirigenten forsøgte om det kunne klares med en afstemning pr håndoprækning.

Efter afstemningen pr håndoprækning kunne det klart konstateres at forslaget ikke var vedtaget.

- Ad.6. Kassereren Jette Wrang, fremlagde det nye budget for 2007 – 2008, med de udgifter som man efter bedste evne har forsøgt at regne sig frem til, selvom det nogle gange kan være svært at spå så langt ud i fremtiden. Den samlede stigning i opkrævningerne vil blive på ca. 1% . Opkrævningerne vedr. varme og vandbidrag er foreløbig uændrede, men kan ændres, hvis der kommer udefrakommende stigninger i perioden, det være sig fra fjernvarmeværket og kommunen.

Dirigenten efterlyste spørgsmål eller kommentarer til budgettet.

Da ingen havde spørgsmål eller bemærkninger til det fremlagte budget kunne dirigenten herefter erklære budgettet for godkendt.

- Ad.7 Der var 2 forslag til valg af ny formand :
Kaj Hemmingsen, Bogensevej 33 / 229
Jørn Hansen Bogensevej 19 / 253

De to kandidater til formands posten fik herefter ordet.

Kaj Hemmingsen fortalte at havde boet i Terrassehaven siden 1992 og kunne bemærke, at de altid havde været tilfredse med at bo i Terrassehaven. Kaj fortalte, at han har været med i bestyrelsen i de sidste 5 år, og mener at han har haft et godt samarbejde med den øvrige bestyrelse. Vi kan se at lejlighederne stadig stiger i pris, ca. 30% gennem de sidste år, og det må være for at beboerne er glade for at bo i Terrassehaven, hvor han bl.a. også påpeger, at både områderne bliver holdt godt samt kontoret fungerer godt. Kaj vil arbejde for at det også fremover bliver et attraktivt sted at bo.

Jørn Hansen mener ikke, han vil komme ind på værdistigningerne på lejlighederne gennem de sidste år, som nok alle kender, men hellere vil beskæftige sig med de værdier vi har, både områderne og bygningerne, således at de også fremover bliver vedligeholdet, og således at de værdier vi har ikke smuldrer mellem fingrene på os, men at de kan fastholdes. Dette skal også være til en pris, således at vi alle har råd til at betale til ejerforeningen.

Vil arbejde for at Terrassehaven stadig bliver et godt område både for unge og ældre og der er den tryghed her skal være.

Herefter sætter dirigenten punktet valg af formand til skriftlig afstemning.

Efter skriftlig afstemning kunne dirigenten meddele resultatet som blev følgende:

Jørn Hansen 6005
Kaj Hemmingsen 930
Ugyldig 310

Dirigenten kunne herefter meddele at Jørn Hansen var valgt som ny formand.

Dirigenten ønskede Jørn Hansen tillykke med valget, og med ønsket om at de fik et godt samarbejde, som han havde haft med Marius gennem mange år, hvilket han samtidig takkede Marius for.

Ad.8. Den samlede bestyrelse var villige til genvalg. :

Flg. Bestyrelsesmedlemmer blev valgt.

Blok A	Carla Groth	Parkvej 176 / 017 (genvalg)
Blok B	Leo Kjærsgaard	Parkvej 170 / 102 (genvalg)
Blok C	Marian Jensen	Parkvej 160 / 162 (genvalg)
Blok D	Kaj Hemmingsen	Bogensevej 29/229(genvalg)
Blok E	Johnny Ottosen	Bogensevej 21/250(genvalg)
Blok F	Hans Clemmesen	Bogensevej 25/304(genvalg)

ad.9 Flg. blev valgt til bestyrelses suppleanter.

Blok A.	Allan Nielsson	Parkvej 174/ 004 (genvalg)
Blok B.	Henrik Enderleit	Parkvej 170/ 108 (genvalg)
Blok C.	Lone Skov Worch	Parkvej 156/ 133 (nyvalg)
Blok D.	Leif Pedersen	Bogensevej 31/217 (genvalg)
Blok E.	Niels Jørgensen	Bogensevej 19 /259 (nyvalg)
Blok F.	Lizzie Løth	Bogensevej 25/ 324 (nyvalg)

ad.10 Revisionsfirmaet A. Rolf Larsen Kindhestegade, blev genvalgt som Ejerforeningens eksterne revisor.

Som Ejerforeningens interne revisorer blev valgt :

Ingrid Roed	Parkvej 178/ 028
Anders Frederiksen	Parkvej 162/ 178

ad.11 Bestyrelsesmedlem Carla Groth takker på ejerforeningens og bestyrelsens vegne Marius Hansen for 22 års arbejde som formand for Terrassehaven. Carla overrækker på ejerforeningens vegne en afskedsgave til den afgangende formand.

Susanne Knudsen lejl. 257 havde en bemærkning til den nylige cykelindsamling, hvor hun mente, der var misinformering vedr. datoer på sidste frist for mærkning, samt dato for indsamling på informationssedlen i opslagstavlen.

Formanden svarede at man var blevet gjort opmærksom på dette af andre

og det var drøftet på bestyrelsesmødet i går. Marius påpegede dog at hvis alle havde sat sedler på cyklerne inden sidste tidsfrist, var der ikke gået noget galt. Man ville forsøge næste gang at udforme opslag således at denne ikke kan misforstås.

Anders Frederiksen lejl. 178 foreslog, at man lagde mærkningssedler i kuverten sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Bent Jensen Lejl. 149 ønskede for det første at takke formanden for det store stykke arbejde han havde gjort gennem årene, ligeledes en tak til gårdmændene og Bente på kontoret for det store arbejde de lægger i Terrassehavens områder og administration.

Derefter et par sure opstød, Bent Jensen mente at da der var masser af parkeringsbåse kunne han ikke se nogen grund til at der skulle parkeres alle mulige andre steder, selvom der måske er lidt længere at skulle gå. Specielt på cykelsti og fortov foran blok C er der meget unødigt kørsel og parkering. Dette er en cykelsti til bl.a. børn der skal til Nøddeskovskolen og et fortov til gående personer og ikke til bilister. I forbindelse med vores husorden er der nogle, der er fuldstændig ligeglade med hvornår man må bore og banke. Bent Jensen opfordrede de beboere der ikke vil overholde vores husorden om at finde et andet sted at bo.

Robin Anthony lejl. 249 forespurgte vedr. den nye lov om energimærkning i forbindelse med lejlighedssalg.

Dirigenten bemærkede at vi ofte fik ny lovgivning man skulle sætte sig ind i, men kunne også oplyse at en del ejerforeninger havde fået lavet energimærke på hele ejendommen, hvilket også gælder for Terrassehaven som har den lovpligtige energimærkning for hele bebyggelsen.

Da ikke flere havde bemærkninger under evt. kunne dirigenten herefter give ordet til den nyvalgte formand Jørn Hansen.

Jørn Hansen takkede for resultatet af valget som formand og håbede på et godt samarbejde med bestyrelse og personale.

Dirigenten takkede for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for hævet.



Formand : Jørn Hansen



Referat : Bente Andersen



dirigent : Jørgen Damgaard.