

**Referat af ordinær generalforsamling afholdt torsdag d.27 oktober 2005  
I Nøddeskovskolens Kantine.**

Repræsenteret 34 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 3420.  
Bestyrelsen (dog var bestyrelses medlem fra blok F fraværende) formand,  
kasserer , 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. b. Valg af kasserer.
- 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. Ingen.

ad. 7. Kasserer er villig til at modtage 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 § 12 og § 15, samt at dagsordenen var lovlig flg. § 13. Generalforsamlingen var hermed lovligt varslet og beslutningsdygtig.

ad.2. Bestyrelsens beretning aflagt af formanden .:

Det har igen i år været et roligt år uden de store projekter.  
Der har i regnskabsåret været 32 ejerskift.

Vi er i år overgået fra at have haft vores eget rengøringspersonale til at indgå kontrakt med rengøringssselskabet Næstved Erhvervs- Boligservice til rengøring af vore opgange . Samtidig er rengøringen reduceret således at der nu kun bliver gjort rent 1 gang om ugen. I første omgang med opstart på Parkvej, dette grundet Gitte Jonassens længerevarende sygdom, og da Hansa Larsen efter 32 års godt arbejde har valgt at gå på efterløn pr. 1. november og skulle have afholdt restferie sidste halvdel af oktober, har rengøringssselskabet således også på nuværende tidspunkt overtaget rengøringen på Bogensevej.

Angående vores fællesvaskeri.

Som det vel er de fleste bekendt udgår/ lukker Danmønt kortet med udgangen af 2005, vi var derfor nødt til at finde en anden løsning på betaling i vaskeriet.

Bestyrelsen har haft undersøgt og drøftet flere forskellige muligheder men besluttede dog til sidst at vi ville bruge eget kortsystem.

Den planlagte reovering begynder den 7 november hvor vaskeriet er lukket i 3 dage. ( N. B. det står i opslagstavlen). I denne periode vil betalingssystemet blive ændret fra Danmønt kort til vores eget kortsystem.

De nye vaskekort kan købes på administrationskontoret fra 7 november. Depositum på kortet vil være 50,00 kr. derefter kan man påfylde nærmere aftalt beløb på kortet på administrationskontoret. Ved kontorets ferielukning kan beboerne forud have påfyldt ekstra beløb på kortet eller investere således at man har 2 kort man kan skifte med.

Ligeledes vil begge tørretumblere blive erstattet med nye i forbindelse med reoveringen.

Senere vil vaskeriet igen blive lukket nogle få dage grundet maling.  
( Hold øje med opslagstavlen).

Fællesarealer:

Sidste vinters meget kraftige snefald var mere end vores personale og maskiner kunne klare, så vi måtte rekvirere Holbøll som ryddede parkeringspladserne for os med stor gravko.

De fleste steder er flisearealerne udskiftet med SF –sten, dog mangler der nogle få steder både på Parkvej og Bogensevej. Bestyrelsen har besluttet at de resterende flisearealer skal skiftes og det bliver formentlig til foråret.

Vi har igen i år haft en ekstra mand Tomas Petersen ansat i 4 måneder i sommerperioden.

Fjernvarme :

Da fjernvarmeselskabet har sat prisen op har vi set os nødsaget til at sætte a.c. beløbet op med ca. 10 % fra 1 december i år.

Som en sidebemærkning kan vi bemærke at vi ikke har reguleret prisen siden 1994, selvom der har været flere mindre stigninger på fjernvarmen i perioden.

Her i efteråret har bestyrelsen igen været på sin sædvanlige tur i området. Det ser ud til, at alle stuelejligheder som ulovligt havde inddraget for meget fællesareal til egen terrasse har fået lovliggjort deres hegn sætning flg. vores husorden.

Som helhed var vi meget glade for at se at rigtig mange havde gjort meget ud af både maling og beplantning, men ( der er jo altid et men) bestyrelsen kunne godt ønske sig, at alle fik malet inde på egen terrasse også af hensyn til at beskytte betonen.

Nogle få altaner var malet med ikke godkendte farver, disse beboere er blevet bedt om at få malet om til godkendte farver.

Ligeledes er der nogle få steder malet i mørke farver. Da det er over 10 år siden der er kommet nye farvekort ( hvor disse farver ikke mere er på ) har beboerne i disse lejligheder fået en opfordring til at få frisket deres maling op med de nye godkendte lyse farver.

Vedr. oprydning / rod på altanerne - især stuealtaner som er mest synlige. Smag og behag kan man jo altid diskutere, men for nogle terrassers vedkommende mente bestyrelsen dog at beboeren skulle have et vink om at både for naboernes og helhedens skyld trængte der til oprydning på altanen.

Desuden er nogle beboere blevet bedt om at få beplantning klippet således den overholder husordenen.

Renovation :

Så skal vi igen til vores smertensbarn renovation. Vi må desværre sige det igen og igen - alt køkkenaffald, madaffald, pizzabakker m.m. skal i **lukkede** poser og smides i skakten. Disse ting må under ingen omstændigheder sættes i storskraldegården, da det foruden en frygtelig stank også samler rotter.

Vi i bestyrelsen er selvfølgelig lidt kede af at vi hvert år skal slå beboerne i hovedet med det samme problem. Men det er et rimeligt stort problem, med netop ikke lukkede skraldeposer som er " splattet ud " både på vej ned i skakten og i containeren. Desuden mangler vi her i Terrassehaven endnu en del i at have lært, hvordan man sorterer storskrald, samt at man ikke bare sætter sække med hel - eller halvråddent madaffald i containergården.

Vi syntes ellers at vi i forhold til mange blokbebyggelser har en meget fin ordning til at komme af med vores affald, uden at skulle gå meget langt med hver affaldspose. Vi håber derfor at beboerne vil være behjælpelig, så vores system kan køre lidt mere uproblematisk.

Af hensyn til nye beboere vil vi igen opfordre til jævnligt at aflæse sine vand- og varmemålere, således man følger sit forbrug og ikke bliver ubehageligt overrasket når årsopgørelsen kommer.

Beboerne er selv ansvarlige for at holde øje med at målerne tæller ( ikke

er gået i stå eller faldet af ) og få kontaktet Brunata hvis der er noget galt. Montering af nye målere er for beboerens egen regning.

Ejerforeningens hjemmeside : [www.terrassehaven.dk](http://www.terrassehaven.dk) er stadig aktiv, og bestyrelsen bestræber sig på at denne bliver holdt a' jour . Bestyrelsen vil opfordre beboerne til at kigge på hjemmesiden og prøve at surfe lidt rundt, hvis man ikke allerede har prøvet det. Man kunne måske finde oplysninger man kan bruge til noget.

Som nogle måske har bemærket har vi i år et nyt højtaleranlæg. Bestyrelsen har indkøbt nyt anlæg ( optager, højtalere , mikrofoner, m.m.) således at vi ( forhåbentlig) kan være mere sikre på at tingene fungerer tilfredsstillende i rigtig mange år fremover.

#### **Fra formanden :**

Tak til bestyrelse og personale for godt samarbejde i det forløbne år.  
Tak til Damgaard som dirigent.

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.  
Driftsregnskabet blev gennemgået i hovedtallene , og desuden blev aktiver og passiver gennemgået.  
Kassereren kunne efter at have gennemgået regnskabet berette at vi samlet efter div. hensættelser havde et overskud på 308.456 kr. som bliver overført til nyt år.

Dirigenten efterlyste spørgsmål til regnskabet.

Ingen havde spørgsmål til regnskabet, og dirigenten kunne herefter erklære regnskabet som enstemmigt godkendt.

- ad.4 Ingen forslag fra Bestyrelsen.

- ad.5 Ingen forslag fra medlemmerne.

- ad.6. Kasserer Jette Wrang henviste til det udleverede regnskab hvor også budgettet 2006 / 2007 var påført, hvilket er det budgetår som skal til godkendelse på denne generalforsamling.  
Budgettet er fremlagt i hovedtal og har en samlet stigning på 1,5 % i forhold til 2005/2006.  
Opkrævning efter dette budget vil træde i kraft 01.06.2006.

Desuden gennemgik kassereren varmebidragene med nuværende opkrævede beløb samt nye a.c. beløb fra 01.12.2006, som har en stigning på ca. 10 %, samt satser for a.c. vand / vandaflednings bidrag.

Dirigenten efterlyste spørgsmål eller kommentarer til budgettet.

Tom Nielsen, lejl. 140 havde spørgsmål til beløb for afskrivninger, der er ikke afsat beløb i afskrivninger på budgettet 2005/2006 men i det nye budget afsat 17.000 kr. om dette var en forglemmelse eller der var en forklaring på dette.

Ligeledes spørgsmål til budgettet vedr. renteindtægt, renteudgift, carporte samt vaskeri da disse poster ikke var budgetteret.

Desuden spørgsmål til vores forholdsvis store likvide beholdning om der kunne gøres noget, således at renteindtægterne blev større end vores nuværende bankrente, evt. indfri kreditforeningslån.

Kassereren kunne bemærke at i forbindelse med renten fra bank ville hun tage dette spørgsmål op i bestyrelsen, men vi har forhandlet os til en rimelig rente hvilket p.t. er ca. 2%.

Kassereren bemærkede dog at bankerne ikke lige på nuværende tidspunkt var meget medgørlige, hvis ikke man ligefrem investerede i papir, dette mente kassereren dog ikke at vi stod for at skulle gøre.

Den likvide beholdning er også ekstra stor lige på det tidspunkt hvor der er regnskabsårsafslutning, hvor vi kort efter skal tilbagebetale vand og varme penge til beboerne, samt har nogle af de store regninger hvor der bliver betalt hel- eller halvårlig forud.

I forbindelse med budgettering af renteindtægter og renteudgifter har det ikke været kutyme tidligere at man budgetterede med en renteindtægt, da disse næsten altid tidligere år har gået lige op, dog er dette ikke tilfældet i år hvor overskud på facadebehandlingslån er medgået under renteindtægt.

Carporte og vaskeri regnskaber er først i de senere år ført ind i det samlede foreningsresultat, disse har tidligere været opgjort helt særskilt, da det var meningen at disse indtægter / udgifter skulle hvile i sig selv. Carporte og vaskeri bliver også stadig bogført som selvstændig regnskabsenhed, men nu indgår det samlede resultat i foreningsregnskabet, og derfor lovede kassereren at hun ville overveje at drøfte evt. ændringer for fremtidige budgettering med bestyrelsen. Ligeledes lovede kassereren at overveje at drøfte en evt. indfrielse af prioritetsgæld i bestyrelsen.

Da ikke andre havde spørgsmål eller kommentarer til budgettet kunne dirigenten herefter erklære budgettet som enstemmigt godkendt.

ad.7b Jette Wrang genvalgt som kasserer.

ad.8 Flg. medlemmer blev valgt til bestyrelsen

Blok A.	Carla Groth	Parkvej 176 / 017	( genvalgt )
Blok B.	Leo Kjærsgaard	Parkvej 170 / 102	( genvalgt )
Blok C.	Mariann Jensen	Parkvej 160 / 162	( genvalgt )
Blok D.	Kaj Hemmingsen	Bogensevej 29 / 229	( genvalgt )
Blok E.	Henny Busch	Bogensevej 21/ 252	( genvalgt )
Blok F.	Hans Clemmesen	Bogensevej 25/ 304	( genvalgt )

ad.9 Flg. blev valgt til bestyrelses suppleanter.

Blok A.	Allan Nielsson	Parkvej 174/ 004	( genvalg )
Blok B.	Henrik Enderleit	Parkvej 170/ 108	( nyvalgt )
Blok C.	Hans Fugl	Parkvej 156/ 135	( genvalg )
Blok D.	Leif Pedersen	Bogensevej 31/217	( genvalgt )
Blok E.	Johnny Ottosen	Bogensevej 21/250	( nyvalgt )
Blok F.	Senta Jensen	Bogensevej 25/ 304	( genvalg. )

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

Som Ejerforeningens interne revisorer blev genvalgt

Ingrid Roed	Parkvej 178/ 028
Svend Aage Busch	Bogensevej 21/252

ad.11. Formanden oplyste lidt om Ejerforeningens jubilæum mandag d.

01.11.05. Ejerforeningen har 25 års jubilæum som selvstændig administrerende ejerforening. Byggeriet er godt nok fra 1972 / 73 men i de første år blev administration, ansættelse af personale m.v. udført af B.N. koncernen, men den 1 november 1980 overtog ejerforeningen selv administrationen , ansatte eget personale o.s.v.

Den første formand i den selvadministrerende ejerforening hed Bjørn Bjerking som var formand indtil 1984 hvor Marius Hansen blev valgt . Marius oplyste at foreningen holder reception i Birkebjergparkens Kantine d. 1 november kl. 14.30 til 17.00, hvilket også er annonceret i dagspressen .

Lejl. 301 Else Nielsen vil gerne opfordre til at alle lejligheder får betonen på terrasserne malet. Else Nielsen påpeger at det nu er 3 år siden at vi fik facadebehandling og efterfølgende sendte bestyrelsen opfordring ud til beboerne om at få malet på egen altan, men der er stadig nogle hængepartier for så vidt angår maling 3 år efter denne facadebehandling. Else Nielsen påpeger at vi kan være tilfredse med at vi har nogle gårdmænd der gør deres bedste for at holde områderne pæne, men skal helhedsindtrykket være godt må alle deltage og bl.a. sørge for at få malet hvilket må være deres pligt. Håber at bestyrelsen vil opfordre endnu kraftigere til at få malet.

Marius kunne bemærke til opfordringen at bestyrelsen sandelig også

meget håbede på at beboerne ville få malet og ryddet op på terrasserne / altanerne men bemærkede samtidig, at vi desværre ikke kan tvinge folk. Marius kunne dog oplyse, at efter hver gang bestyrelsen har været på ekskursion, bliver der sendt brev med henstilling, det være sig maling, oprydning eller andet til de beboere, hvor bestyrelsen syntes der kunne trænge til en kærlig hånd.

Lejl. 029 Ingelis Hansen forespurgte bestyrelsen, om man aldrig havde overvejet at etablere et cykelskur i stuehøjde, da hun ikke havde mulighed for at trække cyklen op og ned af kældertrappen.

Formanden kunne forklare, at det forslag havde bestyrelsen haft mange gange, og vi har flere gange haft undersøgt hvad det ville koste at opføre sådanne cykelskure. Beliggenhedsmæssigt vil disse næsten være nødsaget til at blive opført ved gavlene af blokkene og samtidig være af sådan type som kan aflåses, da cyklerne ellers vil stå meget udsat for at blive stjålet.

I forbindelse med tidligere indhentede pristilbud mente formanden at kunne huske, at det dengang ville koste mindst 30,00 kr. pr. måned for at leje plads til 1 cykel.

Formanden kunne godt forstå at der var et problem med at komme i kælderen med cyklen, men da alternativet opførelse af cykelskur var et meget dyrt projekt, var det endnu aldrig blevet godkendt af generalforsamlingen.

Da ikke flere ønskede ordet under eventuelt kunne dirigenten herefter takke for god ro og orden ved generalforsamlingen og gav herefter ordet for de afsluttende bemærkninger til formanden.


Marius Hansen takkede Advokat Damgaard som dirigent, og takkede for fremmøde.

Formanden bemærkede at hvis man enten havde noget man var utilfreds med, eller havde nye ideer, kan man normalt træffe formand og kasserer på kontoret onsdag aften, eller man kan forelægge det til et af bestyrelsesmedlemmerne.

Formanden erklærer generalforsamlingen for hævet.

  
Referent : Bente Andersen

  
Formand Marius Hansen

11/12-05  
  
dirigent : Jørgen Damgaard.

# Advokatfællesskabet Fuglsang & Damgaard

HURTIGHED EN EKSTRA KVALITET

INDEHAVER, ADVOKAT  
**META FUGLSANG**  
MØDERET FOR LANDSRET  
CVR.NR. 26725232

INDEHAVER, ADVOKAT  
**JØRGEN DAMGAARD**  
MØDERET FOR HØJESTERET  
CVR.NR. 10617545

JURIDISK MEDARBEJDER, ADVOKAT  
**SØREN RASMUSSEN**  
MØDERET FOR LANDSRET

Ejerforeningen Terrassehaven  
Parkvej 164/063  
4700 Næstved

Den 14. december 2005  
J.nr.  
Skr. Mille D.Albertsen

Vedr.: Referat af ordinær generalforsamling, afholdt den 27. oktober 2005.

Under henvisning til ovenstående fremsendes hermed referat i underskrevet stand.

Med venlig hilsen

  
Jørgen Damgaard