

## Referat af ordinær generalforsamling

Den 25/10 2021 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Terrassehaven på Kobberbakkeskolen, Parkvej 109, 4700 Næstved, lokalet Sydpolen i kælderen.

### Dagsorden iht. Vedtægterne:

1. Valg af dirigent og 3 stemmetællere
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning om det forløbne år, dog både for 2019/2020 og 2020/2021.
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse (vedlagt er regnskab for 2019/2020 og 2020/2021)
4. Orientering om kloakreovering ved ingeniør Ole Sørensen fra MOE.
5. Bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte de nødvendige kloakeringsarbejder med op til kr. 4.000.000. Udgiften afholdes af vedligeholdelsesfonden.
6. Forslag fra medlemmer – afventer fremsendelse af forslag fra medlemmer
  - a. Der er indkommet forslag om at sænke kontingentet med 30% samt fastlåse det i 5 år fra Karl Erik Sørensen.
  - b. Der er indkommet forslag om indkøb af skakt (der skal bruges til tømning af altankummer) fra Karl Erik Sørensen.
  - c. Der er indkommet forslag om opretning af fliser de steder der er behov for det fra Karl Erik Sørensen.
  - d. Der er indkommet forslag om udskiftning og opretning af lamper fra Karl Erik Sørensen.
  - e. Der er indkommet forslag om opsætning af trafikpullerter fra Karl Erik Sørensen.
  - f. Der er indkommet forslag om dørtelefoner fra Chris Dyhr, Zahar Jamil og Munaf Raji.
  - g. Der er indkommet forslag om at gavle og facader skal pudses og males fra Chris Dyhr, Zahar Jamil og Munaf Raji.
  - h. Der er indkommet forslag om overvågning af parkering fra Chris Dyhr, Zahar Jamil og Munaf Raji.



- i. Der er indkommet forslag om elstander til elbiler fra Chris Dyhr, Zahar Jamil og Munaf Raji.
  - j. Der er indkommet forslag om renovering og aflåsning af fodboldbanen og tennisbanen fra Chris Dyhr og Zahar Jamil.
  - k. Der er indkommet forslag om renovering af legeplads foran kontoret fra Chris Dyhr og Zahar Jamil.
  - l. Der er indkommet forslag om lydisolering i opgangene fra Zahar Jamil.
7. Forelæggelse af et af bestyrelsen udarbejdet budget, samt fastsættelse af budget, kontingent og varmebidrag (vedlagt er budget for 2021/2022 og 2022/2023)
- 8a. Valg af formand, lige år. Susanne Karlshøj er på valg og modtager genvalg for en 1-årig periode.
- 8b. Valg af kasserer, ulige år. Per Andersen er på valg og modtager genvalg for en 2-årig periode.
9. Valg af 6 bestyrelsesmedlemmer  
Blok A, Ingrid Roed  
Blok B, Susanne Pedersen  
Blok C, Preben Andersen  
Blok D, Michael Krath  
Blok E, Ingela Skov Hansen  
Blok F, Hans Clemmensen
10. Valg af 6 bestyrelsessuppleanter  
Blok A, Allan Birger Nilsson  
Blok B,  
Blok C, Benny Nissen  
Blok D,  
Blok E,  
Blok F, Frank Nielsen
11. Valg af revisor (nuværende Beierholm) samt 2 interne revisorer  
Interne revisorer: Kit Sørensen er villig til genvalg. Der skal vælges en ny intern revisor.
12. Evt.



## **Ad 1.**

Tonni Sørensen fra Real Administration A/S blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen i henhold til vedtægterne var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Dirigenten gjorde opmærksom på, at der ikke var afholdt generalforsamling sidste år på baggrund af samlingsforbuddet.

Der var mødt 83 lejligheder svarende til 8.680 ud af 29.970 mulige fordelingstal.

Der blev endvidere valgt 3 stemmetællere: Ingela Skov Hansen, Michael Krath og Anja Pettersson fra Real Administration A/S.

## **Ad. 2.**

Formand Susanne Karlshøj fremlagde bestyrelsens årsberetning for både 2019/2020 og 2020/2021 som er vedlagt nærværende referat.

Der var ingen spørgsmål hertil, og beretningen blev taget til efterretning.

## **Ad. 3.**

Kasserer Per Andersen gennemgik regnskabet i hovedtal for 2019/2020, som viste et overskud på kr. 458.269 i forhold til det budgetteret overskud på kr. 511.721. Overskuddet er disponeret til henlæggelser.

Der blev forespurgt til det store indestående i banken på kr. 8.981.300 og opfordret til at benytte pengene til vedligeholdelse af ejendommene. Bestyrelsen oplyste, at der allerede er tiltænkt at benytte op til kr. 4.000.000 på kloakreovering, som kom som et senere punkt på dagsordenen.

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

Kassereren gennemgik regnskabet i hovedtal for 2020/2021, som viste et underskud på kr. 121.858 i forhold til det budgetteret underskud på kr. 973.879. Underskuddet er finansieret af henlæggelser med kr. 298.000 til kloakreovering og kr. 364.264 til cykelskure. Der er derfor igen i år et overskud på kr. 540.426, som er disponeret til henlæggelser.

Der blev forespurgt til omkostningen til murer på ca. kr. 264.000 og om der er indhentet alternativt tilbud hertil. Bestyrelsen oplyste, at det er den faste murer der har udført arbejdet, men at bestyrelsen fremadrettet vil indhente tilbud fra andre firmaer til sammenligning.

Der blev forespurgt om bestyrelsen havde overvejet at opsætte solceller til opvarmning af vandet i foreningen, når der skal skiftes tag. Kassereren oplyste, at der er omkring 10-15 levetid på taget endnu. Der er derfor ikke taget stilling hertil.

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



#### **Ad. 4.**

Ingeniør Ole Steen Sørensen fra MOE var inviteret til at komme og forklare om kloakreovering og besvare eventuelle spørgsmål herom. Han gennemgik en powerpoint præsentation, som er vedlagt nærværende referat.

Det rådgivende ingeniørfirma MOE har været med på sidelinjen ved reovering af kloakkerne i blok F, som er udført for at få flere informationer omkring det samlede projekt.

Ingeniør Ole Steen Sørensen oplyste, at alle kloakledninger under hver blok er blevet undersøgt, for at konstatere standen af disse. Skalaen går fra 1-10, hvor 1 er bedst og 10 er det dårligste. Resultatet af gennemgangen af alle strengene har vist sig at være i kategorierne 7-10. Det viser derfor, at der er brug for reovering af alle strengene under alle blokkene.

Det blev oplyst, at der er to muligheder for udbedring, enten strømpeføring eller udgravning med udskiftning af rørene. En strømpeføring vil som udgangspunkt være billigere end en udgravning, men da der er så mange tilslutninger under hver blok, kan det vise sig, at der ikke er så stor prisforskel mellem de to løsninger. Det blev derfor lagt op til, at der skal indhentes tilbud på begge løsninger fra forskellige firmaer.

Der var mulighed for at stille spørgsmål hertil.

Bestyrelsen oplyste, at alle tegningerne er hængt op på kontoret, hvis der er interesser for at kigge nærmere på dem. Det kan ske i kontorets åbningstid.

#### **Ad. 5.**

Bestyrelsen stillede forslag om bemyndigelse til at igangsætte de nødvendige kloakeringsarbejder med op til kr. 4.000.000, som skulle finansieres af vedligeholdelsesfonden.

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad. 6a.**

Der var indkommet forslag om nedsættelse af kontingentet med 30%. Karl Erik Sørensen forklarede om sit forslag og begrundelserne herfor. Han opfordrede bestyrelsen til at nedsætte kontingentet eller at benytte likviditeten til vedligeholdelse.

Kasserer Per Andersen oplyste, at såfremt kontingentet nedsættes med 30 % vil det betyde ca. kr. 1.200.000 mindre i indtægt om året. Dette vil medføre langt færre penge til vedligeholdelse og kassereren opfordrede derfor til at stemme imod forslaget.

Efter en længere drøftelse trak Karl Erik Sørensen forslaget.

#### **Ad. 6b.**

Der var indkommet forslag om indkøb af skakt. Karl Erik Sørensen forklarede nærmere om sit forslag og oplyste, at en skakt til brug for tømning af altankasser koster ca. kr. 4.000.

Forslaget blev sat til afstemning og blev godkendt.



## **Ad. 6c.**

Der var indkommet forslag om opretning af fliser. Karl Erik Sørensen forklarede om sit forslag. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at de laver løbende udskiftninger på fællesarealerne, men at der ikke er afsat større beløb til genopretning af større områder.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget ikke var nærmere defineret og at det ikke indeholdte den økonomiske konsekvens. Forslaget kunne derfor ikke sættes til afstemning.

Forslaget blev trukket af Karl Erik Sørensen, mod at bestyrelsen undersøger det omtalte området og indhenter tilbud på udbedring til den næstkommende generalforsamling. Bestyrelsen accepterede dette.

## **Ad. 6d.**

Der var indkommet forslag om udskiftning og opretning af lamper. Karl Erik Sørensen forklarede om sit forslag. Bestyrelsen oplyste, at de er i gang med at kigge på belysningen på fællesarealet inkl. belysning ved cykelskurene og indhente tilbud herfor.

Der blev foreslået af opsætte selvforsynede lamper. Bestyrelsen har ikke overvejet dette.

Forslaget blev sat til afstemning og blev godkendt.

## **Ad. 6e.**

Der var indkommet forslag om opsætning af trafikpulleter. Karl Erik Sørensen forklarede om sit forslag. Efter en kort drøftelse heraf blev forslaget trukket, da bestyrelsen vil kigge på det.

## **Ad. 6f.**

Der var indkommet forslag om opsætning af dørtelefoner. Chris Dyhr oplyste, at der har været problemer med stinkbomber, der er smidt ind i opgangen. Der har også været forsøg på indbrud, fremmede fulde mennesker i opgangene og at der har været brændt en barnevogn af.

Bestyrelsen er interesseret i dørtelefoner og har indhentet tilbud på opsætningen heraf. Prisen er oplyst til ca. kr. 880.000 for installationen. Bestyrelsen foreslog derfor, at de bemyndiges til at benytte op til kr. 1.000.000, som tages fra dispositionsfonden.

Der var en længere drøftelse omkring mulighederne i dørtelefonanlægget omkring at gøre det tidsbestemt, muligheden for at komme til postkasser og levering af pakker. Bestyrelsen vil undersøge dette nærmere.

Forslaget omkring bemyndigelsen til bestyrelsen på kr. 1.000.000, som benyttes af dispositionsfonden, blev sat til afstemning og blev godkendt med overvældende flertal.

## **Ad. 6g.**

Der var indkommet forslag om at gavle og facader skal pudses og males. Forslagsstillerne trak forslaget.



## **Ad. 6h.**

Der var indkommet forslag om overvågning af parkering. Chris Dyhr fortalte kort om forslaget. Der var en kort drøftelse omkring forslaget.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget ikke kunne sættes til afstemning, da lovgivningen omkring opsætning af overvågning skal undersøges nærmere. Bestyrelsen oplyste, at naboforeningen Hegnsparken havde opsat overvågning, og at de ville kontakte dem for at høre nærmere herom. Nicolaj H. Opfermann fra lejl. nr. 145 tilbød at hjælpe bestyrelsen hermed.

## **Ad. 6i.**

Der var indkommet forslag om elstander til elbiler. Der var en kort drøftelse herom og bestyrelsen oplyste, at de gerne vil arbejde videre hermed. De vil kontakte naboforeningen Hegnsparken, som har fået opsat ladestandere til elbiler, for at få nogle erfaringer fra dem.

## **Ad. 6j.**

Der var indkommet forslag om renovering og aflåsning af fodboldbanen og tennisbanen. Chris Dyhr forklarede, at aflåsningen af både tennisbane og fodboldbanen var sket, men at begge baner trænger til en mindre renovering i form af nye net og maling af træværk. Bestyrelsen oplyste, at det er tiltænkt at renovere begge baner, men at det først skulle gøres efter aflåsningen heraf. Dette er først sket inden for de seneste 14 dage.

Der blev forespurgt til at få kommunikeret ud til alle ejere omkring aflåsningen af banerne. Bestyrelsen oplyste, at der vil blive opsat information herom i glasskabene i opgangene.

## **Ad. 6k.**

Der var indkommet forslag om renovering af legeplads foran kontoret. Bestyrelsen oplyste, at renoveringen allerede er besluttet i bestyrelsen, og at der er indhentet tilbud herfor på i alt ca. kr. 230.000.

## **Ad. 6l.**

Der var indkommet forslag om lydisolering i opgangene. Formanden oplyste, at hun havde udskiftet sin hoveddør med en ny branddør, som havde gjort en markant forskel på lydindtrængningen til lejligheden.

Karl Erik Sørensen oplyste, at der kan mangle isolering under gerigterne. Han anbefalede derfor at nedtage gerigterne, putte rockwool ind i mellemrummet og opsætte gerikterne igen.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget ikke var nærmere defineret og at det ikke indeholdte den økonomiske konsekvens. Forslaget kunne derfor ikke sættes til afstemning.

## **Ad. 7.**

Kassereren gennemgik budgetterne for 2021/2022 og 2022/2023 med uændrede fællesudgifter.



Der blev forespurgt til hvor mange der benytter vaskeriet. Kassereren oplyste, at det specifikke antal ikke kendes, men at vaskeriet har et lille overskud hvert år.

Det blev forespurgt til stigningen i forsikringen. Bestyrelsen oplyste, at der var blevet varslet en stor prisstigning fra foreningens forsikringsselskab, og at foreningens forsikringsmægler derfor havde haft den i udbud. På baggrund af de indkomne tilbud valgte bestyrelsen det billigste tilbud, med samme dækning, men dog stadig men en stigning i præmien.

Der var ikke yderligere spørgsmål hertil og budgetterne blev godkendt.

#### **Ad. 8. a.**

Formand Susanne Karlshøj blev genvalgt for en 1-årig periode.

#### **Ad. 8. b.**

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

#### **Ad. 9.**

Følgende blev valgt som bestyrelsesmedlemmer for en 1-årig periode:

- Blok A, Marco La Fata
- Blok B, Susanne Pedersen
- Blok C, Preben Andersen
- Blok D, Michael Krath
- Blok E, Ingen valgt
- Blok F, Hans Clemmesen

#### **Ad. 10.**

Følgende blev valgt som suppleanter for en 1-årig periode:

- Blok A, Allan Nilsson
- Blok B, Casper Jensen
- Blok C, Benny Nissen
- Blok D, Ingen valgt
- Blok E, Ingen valgt
- Blok F, Frank Nielsen

#### **Ad. 11.**

Beierholm blev genvalgt som foreningens revisor.

Kit Sørensen og Hanne Merete Jørgensen Hansen blev valgt som interne revisorer.

#### **Ad. 12.**

Der blev forespurgt til kommunikationen fra bestyrelsen, da der var fremstillet forslag omkring nogle punkter, som bestyrelsen allerede havde undersøgt eller igangsat. Bestyrelsen oplyste, at foreningen har en hjemmeside med en kode hertil, men at der kun er 3 ejere der har rettet henvendelse til dem, for at få udleveret koden. Bestyrelsen har derfor konstateret, at interessen herfor ikke er så stor. Bestyrelsen oplyste endvidere, at der bliver opsat nyhedsbreve i glasskabene i opgangene ca. hver 3. måned.

Da der ikke var yderligere punkter under eventuelt, blev generalforsamlingen hævet.

Nærværende referat er underskrevet digitalt via Penneo af både dirigent og formand.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Tonni Sørensen

Dirigent

Serienummer: CVR:31892872-RID:64978835

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-11-10 09:13:12 UTC

NEM ID 

## Susanne Karlshøj

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-517884481380

IP: 87.58.xxx.xxx

2021-11-11 06:35:54 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

# Bestyrelsens beretning - Den ordinære generalforsamling 2021

## Vi har udvalgt følgende emner til bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2021/2022:

### Siden sidste ordinære generalforsamling i 2019:

To år er gået, hvor coronarestriktionerne satte sit præg på bestyrelsens arbejde i Ejerforeningen. Bestyrelsesmøder blev udsat i en periode, og kunne skriftligt inddrages når det var nødvendigt.

Daglige ad hoc - og administrative opgaver blev ordnet af daglig ledelse og kontoret.

*Det er glædeligt at modtage så mange ændringsforslag, som skal behandles på denne generalforsamling. Disse viser alt andet lige, at de vedligeholdelses - og visionsplaner bestyrelsen arbejder med, holder stik.*

**Vedrørende udlejning af lejligheder:** Kontoret får jævnligt spørgsmål til muligheden for at udleje lejligheder. I den forbindelse er det på sin plads, at fortælle om de regler, som er gældende i Ejerforeningen Terrassehaven.

I 2015 iværksatte tidligere formand Søs Kaplov og bestyrelsen et initiativ til ændringsforslag til vedtægterne, der skulle begrænse muligheden for at opkøbe lejligheder til udlejning / udleje lejligheder. Var det ikke sket, kunne det i uheldigste tilfælde have udviklet sig til, at Ejerforeningen ikke ville have med - og selvbestemmelse over sine økonomiske dispositioner, som vi har haft gennem årene og som vi oplever i dag.

Ejerforeningens medlemmer støttede op om ændringsforslaget, som blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamlingen den 6. marts 2017 og de nye regler for udlejning blev gældende fra april 2017. Siden da har kontoret sørget for at al form for udlejning sker med lovlig lejekontrakt, og at reglerne i vedtægterne bliver fulgt.

På generalforsamlingen i 2019 blev det oplyst at 91 lejligheder var udlejet. Den sidste opgørelse af den 15. oktober viser 83. Det højeste antal udlejninger vi har haft, var 104.

Trods det at vi har haft de nye regler siden april 2017, står kontoret stadig overfor spørgsmål / manglende forståelse for gældende regler, som er oplyst i husorden såvel som i vedtægterne. Behovet for at inddrage Ejerforeningens advokat, har været nødvendig.

## Bestyrelsens beretning - Den ordinære generalforsamling 2021

**Den nye affaldssortering.** På sidste generalforsamling, kunne det oplyses at Ejerforeningens medlemmer havde medvirket positivt, til den nye opstart af affaldssorteringen der betød, at nedfaldsskakterne blev lukket.

Molokker er gravet ned på strategisk udvalgte steder. Ejerforeningens medlemmer skal have ros for at overgangen til den nye affaldsordning gik så godt.

**Kommunens renoveringsregler** fremgår nu tydeligt som piktogrammer på de nedgravede molokker og i vores containergårde.

**Twisten med Ejerforeningen Hegnsparken.** Siden starten af 2017 har bestyrelsen været inddraget i en tvist, om hvem der skal stå for vedligeholdelsen af den sti, som går mellem Hegnsparken og Ejerforeningen Terrassehaven (Parkvej). Vi var efterhånden kommet så vidt, at det skulle være muligt at dele os op, så Ejerforeningen står for vedligeholdelse af asfalten, Hegnsparken for flisegangen og delingen af udgiften til lys på stien. En bindende aftale er nu underskrevet af begge parter.

### **Nyhedsbreve i opslagstavlen:**

I dette regnskabsår er vi begyndt at opsætte nyhedsbreve, omhandlende hvad der sker - og vil ske i Ejerforeningen. Disse er blevet positivt modtaget.

### **Resultatet af inspektionsrunden juni 2021**

Der blev udsendt 72 breve, med punkter om manglende vedligeholdelse af udvendigt træværk, maling af betonloft - og vægge, vedligeholdelse af selvvalgt beplantning og forsøg på renovering af døre / vinduer, der ikke overholder oprindelige mål - og udseende.

På den næstkommende inspektionsrunde, vil det blive kontrolleret, om der er rettet op på manglerne.

De vil få brev om at leve op til reglerne i husordenen / vedtægterne - med tidsfrist, - og inddragelse af advokat hvis ikke de i brevet anførte påtegninger ordnes.

### **Renoveringsopgaver og investeringer i øvrige forbedringer og vedligeholdelse:**

**Betonskader.** Byggeriet er fra begyndelsen af 70'erne. Vi har løbende omkostninger til vedligeholdelse af betonskader, på de steder hvor armeringsjernet i betonen er rustet og har lavet revner. Den slag

## Bestyrelsens beretning - Den ordinære generalforsamling 2021

11  
12  
13  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100  
101  
102  
103  
104  
105  
106  
107  
14  
15

skader kan vi forvente vil fortsætte, samt de nødvendige renoveringer af altanerne, hvor der sker nedsivning gennem betondækket på 1ste og 2en sal.

**Renovering af kloaknettet.** Kassereren gennemgik - og oplyste generalforsamlingen i 2019, om at kloaknettet var blevet undersøgt - og om dets tilstand. Det handlede om at sikre at den nødvendige udbedring, som er en stor investering for Ejerforeningen, vil holde i mange år.

Ingeniørfirmaet MOE er inddraget i projektet, og vi blev oplyst om at kloaknettet under blokkene, var i den dårligste stand - og i sagens natur de mest omkostningstunge at udbedre.

Der blev indhentet tilbud på hvad renovering med "strømpeføring", eller udskiftning af betonrørene, ville komme til at koste.

Herefter blev det ud fra indgåede tilbud besluttet, at ledningen under den mindste Blok F skulle udskiftes. Dette skete i løbet af juli måned.

På bestyrelsesmødet i august, hvor firmaet MOE var inddraget, blev det besluttet, at der ud fra de erfaringer der var gjort, skulle indhentes nye tilbud på de resterende fem blokke.

Ud fra de indgående tilbud, vil det blive besluttet om kloaknettet under blokkene, skal ske ved "strømpeføring" eller uskiftning af rørene. At der er mest fokus på blokkene, hænger sammen med de mulige store gener der er forbundet med et brud på ledningen.

Kloaknettet ude i terrænet, vil der blive hentet tilbud på, når kloaknettet under blokkene er udbedret.

Til generalforsamlingens orientering, vil kassereren oplyse om hvordan bestyrelsen har besluttet, i hvilken rækkefølge - og hvordan finansieringen forventes at skulle ske.

### **En opfordring til beboerne i Ejerforeningen Terrassehaven:**

Gårdmændene har konstateret at der anvendes vådservietter i stedet for toiletpapir, ved toiletbesøg. Det frarådes at skylle vådservietter ud i toilettet. Vatpinde og vådservietter kan skabe propper i kloaksystemet.

### **Den næste forventede store investering -Tagrenoveringen.**

På sidste generalforsamling blev det oplyst at denne opgave venter Ejerforeningen indenfor en overskuelig fremtid. Der vil blive fokus på bedre isolering og flytning af nedløbet fra taget, så vandmængden herfra, ikke vil belaste kloaknettet.

## Bestyrelsens beretning - Den ordinære generalforsamling 2021

16

17

18

108 Som det blev oplyst, vil selve finansieringen af denne opgave, ikke  
109 være noget Ejerforeningen selv kan finansiere. Der vil som vi har  
110 oplevet tidligere, blive indhentet lån som ejerne hver især skal betale  
111 - enten som engangsbeløb eller ved månedlige afdrag.

112 **Andre investeringer - cykelskure:** Medlemmerne i Ejerforeningen  
113 har givet udtryk for et ønske om yderligere mulighed for at kunne få  
114 sat cykler i tørvejr. Bestyrelsen har set på opgaven, og set på mulige  
115 placeringer. Der blev indhentet tilbud, firma valgt og der blev gjort  
116 klart til opstart. Inden det kunne ske, gik firmaet konkurs. Hurtigt fik vi  
117 fat i et nyt firma, som kunne lave cykelskurene til samme pris.

118 **Opladningsstandere til el-biler:** Et medlem rettede henvendelse til  
119 bestyrelsen, om muligheden for at få opstillet opladningsstandere. En  
120 el-installatør er blevet kontaktet og bestyrelsen har fået en  
121 beskrivelse - og anbefaling om fremgangsmåden. Som forslaget lyder,  
122 kan stander / standerne blive opsat for enden af gavlen på  
123 blokkene. Dette for at få adgang til strøm - som kan blive udført så  
124 det er muligt at udvide antallet af standere. Brugeren af  
125 opladningsstandere, kan anvende den med "brik", - og betaling vil  
126 ske over den udgift den pågældende lejlighedsejer, der gør brug af  
127 standeren, har til Ejerforeningen, som betales over fællesudgiften.

128 Der er aktuelt ikke taget stilling til at få opsat standere, men der vil  
129 løbende blive set på mulighederne, da der sker en såvel teknisk - som  
130 politisk udvikling indenfor området.

131 Grundet den "grønne omstilling" som der er taget stilling til politisk,  
132 kan der forventes yderligere udvikling på området. Det vil sige flere  
133 offentlige ladestandere, for ikke at tale om den produktudvikling som  
134 sker indenfor el-biler og ladestandere.

135 **En gentagelse fra sidste år:** Der er udfordringer som der er  
136 forbundet med at vedligeholde de seks blokke, i flere henseender. I  
137 almindelighed dem som ejerne selv skal stå for, og i særdeleshed dem  
138 som vi betaler til - så uventede store udgifter kan undgås.  
139 Vedligeholdelsen vil om noget, være medvirkende til at gøre vores  
140 boligområde attraktivt at bo i.

141 **Opfordring til ejerne af lejlighederne:** Et attraktivt boligområde at  
142 bo i, er lige blevet nævnt.

143 Gældende husorden viser hvilke krav der stilles, med hensyn til  
144 vedligeholdelse, udseende, godkendte farver, beplantning i

19

20

## Bestyrelsens beretning - Den ordinære generalforsamling 2021

21  
22  
23  
145  
146  
147  
148  
149  
150  
151  
152  
153  
154  
155  
156  
157  
158  
159  
160  
161  
162  
163  
164  
165  
166  
167  
168  
169  
170  
171  
172  
173  
174  
175  
176  
177  
178  
179  
24  
25

blomsterkummer og højde på buske / hæk. I husordenen står der klart og tydeligt, hvad der ikke må stå på terrassen i stueplan.

De lejligheder der har malede betonvægge - og loft, både på køkken (nord)- og stueside (syd), opfordres til at sørge for, at disse vedligeholdes så de fremstår uden afskallet maling eller anden misfarvning.

Er der lavet betonrenovering, er det ejerens egen pligt at sørge for maling. Har man valgt at male betonen på loft eller vægge, - er det derfor ejerens opgave at male hvor det skulle være nødvendig.

Er der i stueplan lagt gulv og opsat et hegn, skal dette også vedligeholdes.

Bestyrelsen afholder en årlig inspektionsrunde. Overholdes gældende regler ikke, vil lejlighedsejeren få en henstilling til at få rettet op på fejlen. Efter to - kan Ejerforeningen foranledige, at kritisable forhold bliver ordnet på ejerens regning.

**Renovering af vinduespartier**, er ejernes eget ansvar. Bestyrelsen har kunnet konstatere, at flere har fået foretaget denne renovering.

På sidste generalforsamling blev det oplyst, at udseende og mål, på nye vinduespartier, skal jf. ejerforeningens bestemmelser, være de samme.

Konstateres det at ny - istandsatte vinduespartier ikke overholde denne regel, vil Ejerforeningen pålægge ejeren at sørge for at det sker. Følges der ikke op på pålægget, overdrage sagen til Ejerforeningens advokat.

De oprindelige mål er ikke "hyldevare" (dvs standardmål), men det er muligt at få nye vinduespartier produceret på bestilling i et byggefirma, som overholder de krav, som er vedtægtsbestemt i Ejerforeningen Terrassehaven.

Som det kan konstateres på de eksisterende udbedringer der er sket, i vores seks blokke, er der to muligheder;

- - enten ved opstilling af hele elementer,
- - eller med vinduer og dørparti, som monteres efter at lysningen over - samt brystninger under døre og vinduer, er bygget op.

Se eksempel på renovering med hele elementer: Lejlighed 157, opgang 160 Parkvej.

## Bestyrelsens beretning - Den ordinære generalforsamling 2021

26

27

28

180 Se eksempel på renovering ved opbygning: Lejlighed 317, opgang 23  
181 Bogensevej.

182 Som tiden går, er det uundgåeligt at flere skal have renoveret  
183 vinduespartier.

184 Ejerforeningen kan kun anbefale, at ejerne finder mulighed for at slå  
185 sig sammen, og indhente et tilbud på den samlede opgave, som der  
186 blev forespurgt på generalforsamlingen den 23. oktober 2017.

187 **Gulvvarme i hele lejligheden**, har der været spurgt ind til, og er  
188 blevet stadig mere populært i forbindelse med renovering af  
189 lejligheder.

190 I den forbindelse har vi rettet henvendelse til vores forsikringselskab,  
191 dels pga. at blokkenes alder og dels for at finde frem til, om der er  
192 retningslinjer der skal overholdes, for at de dækker.

193 **Følgende retslinjer kan hentes på kontoret:**

194 ***Gulvvarme i Ejerforeningen Terrassehaven***

- 195 1. Arbejdet skal udføres af autoriseret håndværker.
- 196 2. Ansøgning vedlagt arbejdsbeskrivelse og tilbud fra autoriseret  
197 håndværker, skal fremsendes og godkendes af bestyrelsen.
- 198 3. Der skal kunne fremvises kvittering efter arbejdets udførelse
- 199 4. Kommunen skal ikke informeres.
- 200 5. **Orientering til Brunata:**
- 201 6. Kontakt skal ske til RealAdministration v./ Anja Pettersson tlf.  
202 4635 1843. Orienteringen skal omhandle dato for afmontering af  
203 radiatorer og når varmen tilsluttes igen. Varmeforbruget bliver  
204 fjernaflæst af Brunata.
- 205 7. Viser der sig sætningsskader under renoveringsarbejdet -  
206 utætheder eller andet, kontaktes Terrassehavens personale, da  
207 det kan være at vores forsikring skal kontaktes.

208 **Bestyrelsen kan som tidligere gentage følgende:**

209 ***Udskiftning af vinduespartier:*** For dem der ønsker rådgivning og  
210 vejledning, udover den der findes i husordenen, kan der rettes  
211 henvendelse til kontoret.

29

30



## Bestyrelsens beretning - Den ordinære generalforsamling 2021

31

32

33

212 **Udestuer:** For dem der ønsker at vide mere om montering af  
213 udestuer, kan en opdateret vejledning hentes på kontoret.

214 **Vandskader** - er et emne vi ser os nødsaget til at tage op igen. Vi vil  
215 gentage orienteringen om hvorfor beboerne selv skal sørge for, at vi  
216 undgår vandskader.

217 **Igen må det konstateres,** at der sker vandskader, hvor der sker  
218 nedsivning til andre lejligheder, der fører til store økonomiske  
219 omkostninger, for de berørte parter.

220 **Det skal understreges,** at det kun er pludselige - eller skjulte  
221 vandskader som forsikringen dækker.

222 **Det skal understreges,** at det er ejerens eget ansvar at holde øje  
223 med om vandtilslutningerne under vask i køkken, i badeværelset, og  
224 bag opvaske - og vaskemaskiner er tætte. Fugerne ved badekar, eller i  
225 bruseniche og i gulvet skal være tætte.

226 Der skal desuden holdes øje med, om afløb fra altanerne, ikke er  
227 tildækkede, så vandet hober sig op, og løber ind i den tilhørende - eller  
228 andres lejlighed.

229 **Henvendelser - og klager fra beboerne,** bliver afhængig af  
230 indholdet behandlet i bestyrelsen. Blandt andet var det konstateret at  
231 der blev sat foder ud, til egne - som vilde katte. Bestyrelsen anbefaler,  
232 at fodring af katte - både egne og vilde katte, ikke må foregå  
233 udendørs, blandt andet af hensyn til rotteplage.

234 **Støjgener fra bold - og tennisbane:** - Flere henvendelser om  
235 støjgener fra bold - og tennisbanen, har medført at bestyrelsen har  
236 besluttet at aflåse arealerne af. Arbejdet vil snarest blive udført. Det  
237 med henblik på at begrænse adgangen til de to aktivitetsområder, som  
238 ofte besøges af andre end Ejerforeningens beboere. Nøgle vil kunne  
239 fås ved henvendelse på kontoret mod depositum.

### **Arbejdet på kontoret:**

241 På kontoret modtages der henvendelser, som drejer sig om praktiske  
242 opgaver, som ansatte i Ejerforeningen bedes vurdere mhp.  
243 løsningsmuligheder. Eller som den kontoransatte kan klare.

### **Til orientering:**

245 **Husordenen:** Den nyeste udgave er af d. 01. juli 2020, som er blevet  
246 omdelt. Den bliver løbende revurderet, ud fra de udfordringer som vi

34

35



## Bestyrelsens beretning - Den ordinære generalforsamling 2021

36

37

38

247 møder - og for at fastholde Terrassehavens ry for at være et attraktivt  
248 sted at bo i.

249 Til orientering kan husordenen laves i to størrelser: A5 - som hidtil og  
250 nu i størrelsen A4. Ønskes den udleveret som A4, skal der rettes  
251 henvendelse til kontoret.

252 **Real Administration:** Samarbejdet med Real Administration v./Anja  
253 Pettersson og vores kasserer, opleves som en stor hjælp for den  
254 økonomiske administration af Ejerforeningen Terrassehaven. Alle  
255 Ejerforeningens medlemmer bedes huske på, at henvendelser om vand  
256 / varme skal ske gennem Anja.

257 Der skal rettes en stor tak til Ejerforeningens kasserer Per Andersen,  
258 der i alle de år han har varetaget foreningens finansielle dispositioner,  
259 sætter en ære i at varetage sine opgaver i Ejerforeningen, og som i  
260 samarbejde med Real Administration v./ Anja Pettersson, har varetaget  
261 Ejerforeningens økonomiske interesser på ansvarlig - og overskuelig  
262 vis.

263 **Nytårskur - og sommerfest:**

264 **Nytårskur afholdt lørdag den 11. januar 2020.** Her fik  
265 ejerforeningens medlemmer mulighed for at møde deres  
266 bestyrelsesmedlemmer.

267 Her blev stort og småt drøftes og udveksling af ideer for det vi er  
268 fælles om - Ejerforeningen Terrassehaven.

269 Nytårskuren foregik under Blok F, som ligger på Bogensevej.

270 **Sommerfesten er et godt initiativ,** - i år skete det ikke, og  
271 bestyrelsen opfordrer på denne generalforsamling, at få lavet / valg et  
272 udvalg blandt medlemmerne, der kan varetage denne opgave.

273 **Medarbejdernes indsats:**

274 Vores medarbejdere Claus, Lily, Benny og Søs udfører et stort og godt  
275 arbejde for Ejerforeningen. De opleves af beboerne som  
276 servicemindede i forhold til varetagelsen af deres opgaver. Stor tak til  
277 dem alle fire.

278 Emil har sagt op med den udgangen af september 2020, af  
279 helbredsmæssige årsager. Vi har været glade for den tid han har været  
280 ansat.

39

40

## Bestyrelsens beretning - Den ordinære generalforsamling 2021

41  
42  
43  
281  
282  
283  
284  
285  
286  
287  
288  
289  
290  
291

Ny medarbejder Lili Larsen, uddannet gartner er ansat med virkning fra den november 2020.

### **Afslutningsvis:**

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

Bestyrelsens 6 blokrepræsentanter, vil særligt rose vores flittige formand, som arbejder fremsynet og utrætteligt for, at vi fortsat skal have en god ejerforening og et godt boligområde for alle Terassehavens beboere.

44  
45

Klik på ikonet for at tilføje dit baggrundsbillede

# OLE STEEN SØRENSEN



26-10-21

# DISPOSITION

- Hvordan er kloakkerne opbyggede
- Hvordan undersøger vi dem
- Hvordan har de det
- Hvad vil vi foreslå
- Højvandsikring

# KLOAKKER I EN BLOK



Figur 1 Eksempel på boligblok

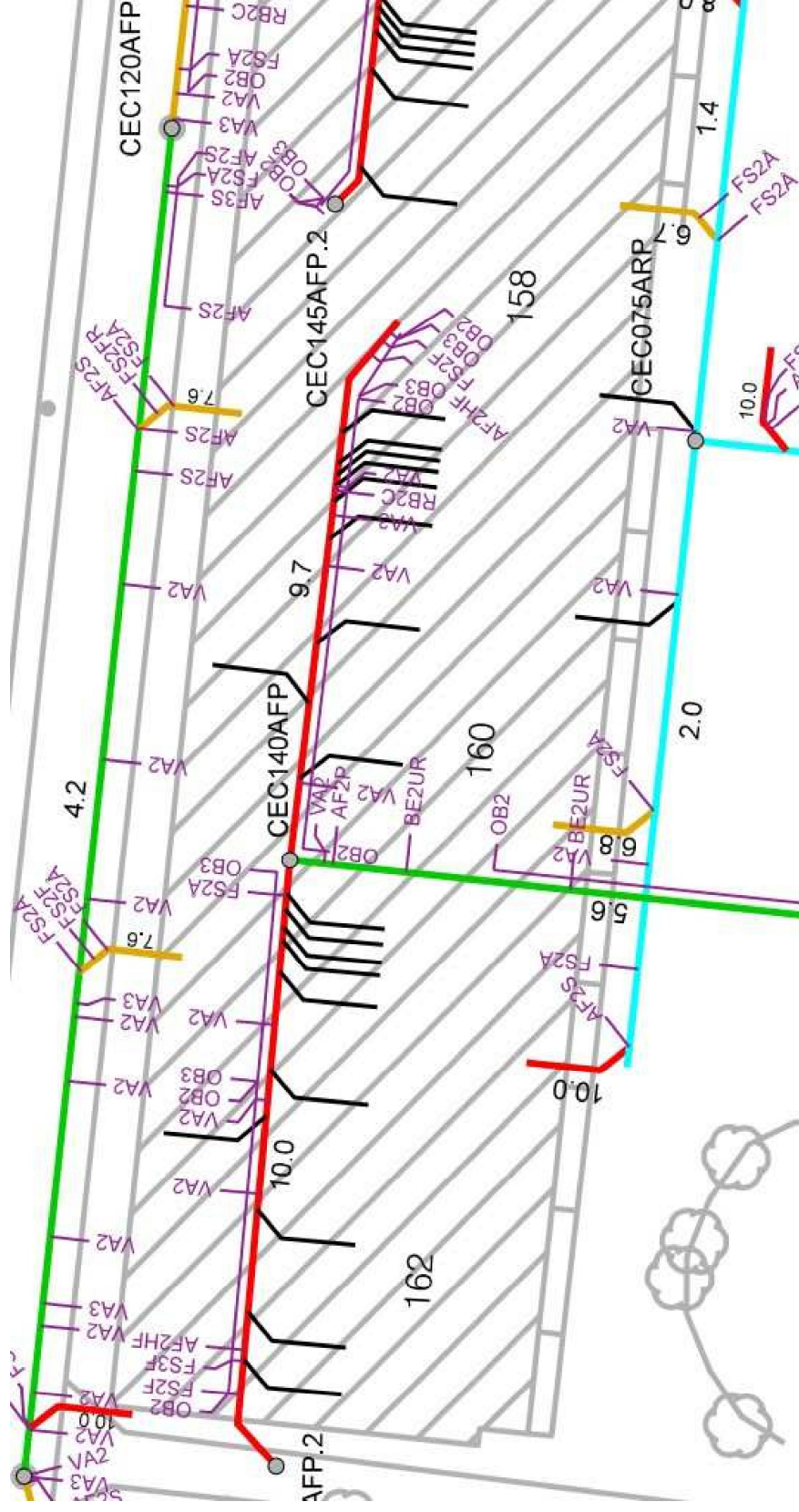


# TV-KRITERIER

	Karakter 1-3
RØRBRUD	
AFSKALNING	
STØBFEJL	
FORSKUDTE SAMLINGER	
INDSVNING	
RØDDER	
AFLEJRINGER	



# BLOK MED OBSERVATIONER



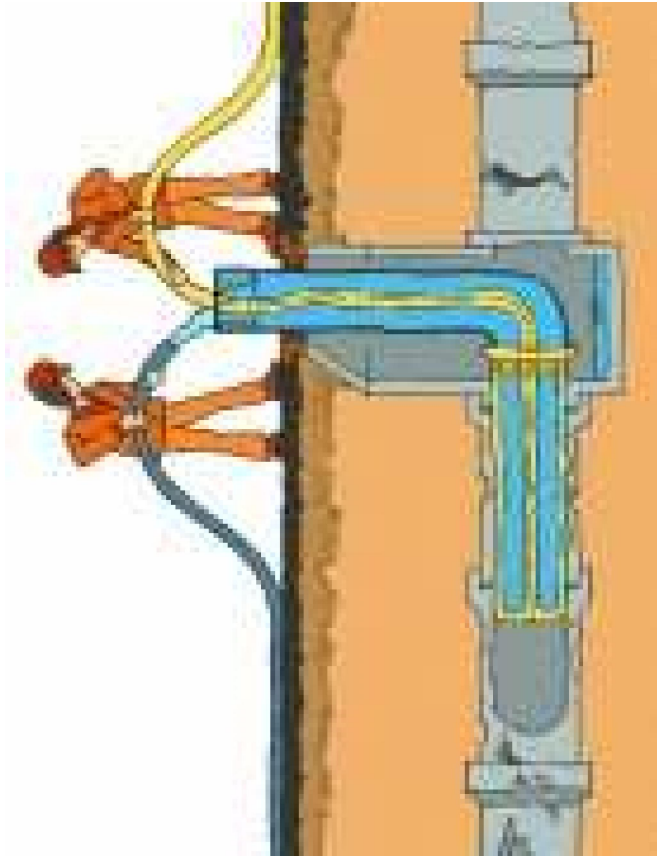
Figur 1 Blok med observationer



# FYSISKE INDEX

Blok A	10 7,7 10 10
Blok B	10 10 7,6 10
Blok C	10 9,7 10 9,9
Blok D	10 10 10 8,8
Blok E	10 10 10 10
Blok F	Udført 2020

# RENOVERINGSMETODER



# PRIORITERINGER

## KRITERIER

- 1. Ledninger i huse**
- 2. Spildevand i terræn**
- 3. Fællesledninger i terræn**
- 4. Rene regnvandsledninger**

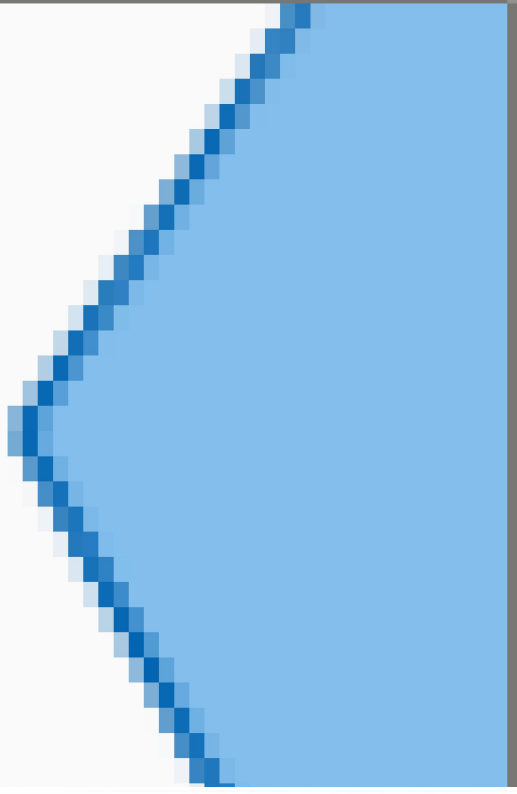
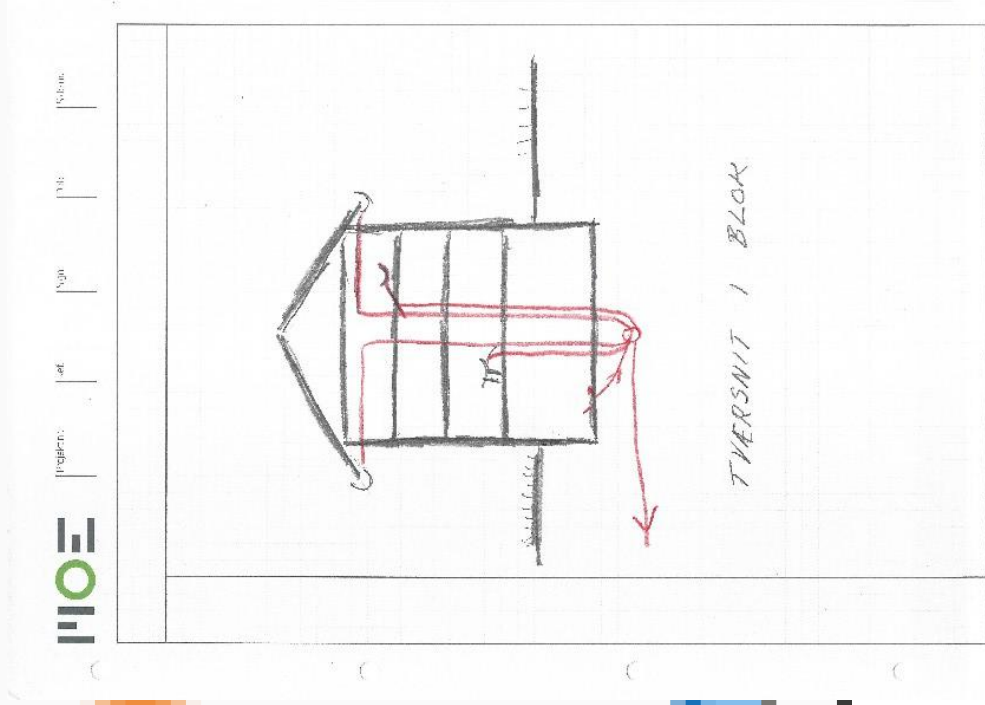
# KLIMAÆNDRINGER !!!!



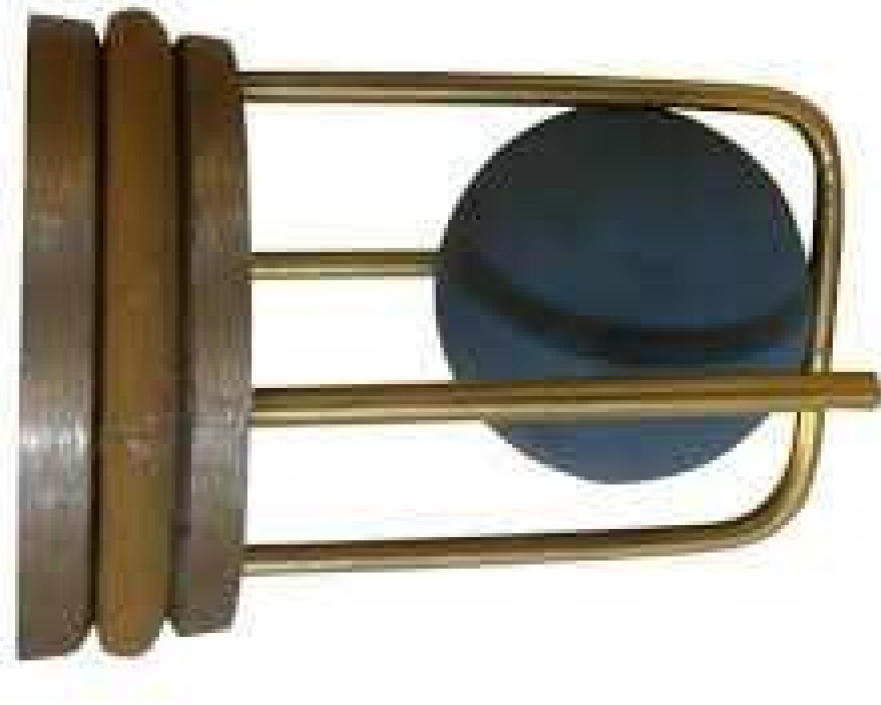
Tegner: Claus Riis

Klik på ikonet for at tilføje et billede

# HØJVANDSSIKRING



# HØJVANDSLUKKE



# FORSLAG TIL HANDLINGSPLAN

- Udbyde de 5 blokke både til gravning og strømpe
- Vurdere tilbud og forhandle
- Entrere inden for en budgetramme
- Medtage højvandsikring

# TAK FOR OPMAERKSOMHEDEN

