

Referat af ordinær generalforsamling

Den 25/10 2022 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
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse
4. Orientering om kloakreovering
5. Forslag fra bestyrelsen
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om at hoveddøre til opgangene er låst fra kl. 18.00 om aftenen til kl. 06.00 om morgenen.
6. Forslag fra medlemmer
7. Forelæggelse af et af bestyrelsen udarbejdet budget, samt fastsættelse af budget, kontingent og varmebidrag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om en stigning i fællesudgifter pr. 1. januar 2023 med 10%:

Areal	Nuværende	Pr. 01.01.23
60	kr. 674,98	kr. 742,48
65	kr. 731,82	kr. 805,00
70	kr. 787,64	kr. 866,40
110	kr. 1.238,30	kr. 1.362,13
120	kr. 1.349,50	kr. 1.484,95
125	kr. 1.406,79	kr. 1.547,47

- b. Bestyrelsen stiller forslag om en stigning i a conto varme pr. 1. januar 2023 med 30% grundet modtaget information om prisstigninger fra Næstved Fjernvarmeværk. Nedenstående er minimums satser:

Areal	Nuværende	Pr. 01.01.23
60	kr. 400,00	kr. 520,00
65	kr. 400,00	kr. 520,00
70	kr. 400,00	kr. 520,00
110	kr. 640,00	kr. 832,00
120	kr. 725,00	kr. 942,50
125	kr. 725,00	kr. 942,50



- 8a. Valg af formand, lige år. Susanne Karlshøj er på valg og modtager ikke genvalg. Der skal derfor vælges en ny formand for 2 år.
- 8b. Valg af kasserer, ulige år. Per Andersen er ikke på valg i år.
9. Valg af 6 bestyrelsesmedlemmer
Blok A, Marco La Fata
Blok B, Susanne Pedersen
Blok C, Preben Andersen
Blok D, Michael Krath
Blok E,
Blok F, Hans Clemmensen
10. Valg af 6 bestyrelsessuppleanter
Blok A, Allan Nilsson
Blok B, Casper Jensen
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 og Hanne Merete Jørgensen Hansen er begge villige til genvalg.
12. Evt.

Ad. 1.

Anja Pettersson fra Real Administration A/S blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen i henhold til vedtægterne var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Der var mødt 82 lejliheder svarende til 8.330 ud af 29.970 mulige fordelingstal.

Der blev endvidere valgt 3 stemmetællere: Mads Nielsen, Kit Sørensen og Susanne Pedersen.

Ad. 2.

Formand Susanne Karlshøj fremlagde bestyrelsens årsberetning for 2021/2022 som er vedlagt nærværende referat.

Der blev forespurgt til punktet belysning på fællesarealerne, da en ejer mente at belysningen er fin. Formanden oplyste, at bestyrelsen havde drøftet en bedre belysning på fællesarealerne, da de mente at belysningen er dunkel. Såfremt bestyrelsen arbejder videre hermed, vil det komme til afstemning på en generalforsamling.

Der blev spurgt ind til punktet vandskadedækning. En ejer oplyste, at det ikke er muligt som enkelt ejer at forsikre sig mod vandskader, da det skal ske via ejerforeningens



bygningforsikring. Formanden oplyste, at det kun er skjulte vandskader der er omfattet af foreningens bygningforsikring. Der blev foreslået, at indgå en mere omfattende vandskadedækning i foreningens bygningforsikring. Formanden oplyste, at bestyrelsen kan arbejde videre på dette, men at den nuværende forsikring koster kr. 590.000,00 om året, og at en yderligere vandskadedækning, hvis det er muligt at få dette, vil medføre en større årlig udgift.

En ejer gjorde opmærksom på, at der havde været længe mellem nyhedsbrevene fra bestyrelsen, og at ejeren savnede nogle oplysninger løbende. Der blev forespurgt om det er muligt at sende nyhedsbreve ud via mail. Dirigenten oplyste, at det ikke er alle der er med på digital kommunikation, og at man ikke kun kan udsende til nogle ejere. Bestyrelsen vil tage stilling til om nyhedsbrevene skal distribueres ud til ejerne på anden måde fremadrettet, fremfor ved ophængning i opgangene i dag.

Der blev forespurgt til hvorfor der var sket oprettelsen af parkeringspladserne foran garagerne. Varevogne og campere bliver henvist til disse parkeringspladser, men de store køretøjer besværliggøre det at komme ind og ud af garagerne, da der ikke er nok plads. Der har også været et tilfælde af, at der ikke var muligt at komme ud af en garagen. Ejeren oplyste, at han havde henvendt sig til bestyrelsen herom, og bestyrelsen har fastholdt parkeringspladserne.

Formanden oplyste, at bestyrelsen har forsøgt at oprette nogle flere parkeringspladser, for at sikre at der er pladser til alle, og at der er afmålt i forbindelse med oprettelsen heraf. Det blev foreslået, at bestyrelsen i samarbejde med ejer laver en test med parkeringspladserne og muligheden for at komme ind og ud af garagen, og at der herefter bliver taget stilling til om pladserne skal bibeholdes.

Der blev endvidere spurgt ind til, om det er muligt at registrere alle ejernes biler, således at det kan kontrolleres om parkeringspladserne benyttes af andre end ejerforeningens beboere. Det blev også foreslået at indgå aftale med et parkeringsfirma. Bestyrelsen vil undersøge dette nærmere.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad. 3.

Kasserer Per Andersen gennemgik regnskabet i hovedtal for 2021/2022, som viste et underskud på kr. 224.622.

Foreningen har ikke haft et reelt underskud i 2021/2022, men driftsresultatet tager ikke højde for anvendte hensættelser, som er blevet benyttet til dørtelefonanlæg, indkøb af ny græsslåmaskine og opførelse af el-lade standere i alt kr. 460.718. Kassereren gennemgik derfor opgørelsen for egenkapitalen og oplyste, at foreningen har haft et overskud på kr. 236.096, som er disponeret til henlæggelser.

Der var ingen spørgsmål til regnskabet og regnskabet blev godkendt.

Ad. 4.

Kassereren oplyste, at alle kloakker tidligere er blevet inspiceret både i terræn og under blokkene. Kloakkerne i terræn er i rimelig stand, men kloakkerne under blokkene er værre.



På baggrund af standen af kloakkerne under blokkene, blev der igangsat en prøverenovering i blok F i 2021, for at få flere informationer omkring det samlede projekt, som blev stemt igennem på den ordinære generalforsamling sidste år med en samlet sum på op til kr. 4.000.000.

Det rådgivende ingeniørfirma MOE har modtaget tilbud fra 3 forskellige firmaer på strømpeforing. Tilbuddene ligger mellem kr. 3.600.000 – 4.100.000. Tilbuddene er givet under forskellige forudsætninger og derfor skal det rådgivende ingeniørfirma MOE til at gennemgå og sammenligne tilbuddene inden bestyrelsen skal tage endeligt stilling til, hvem der skal benyttes til renoveringsprojektet.

Den forventede tidsplan er, at gennemgangen kan ske inden jul, og at bestyrelsen herefter kan tage en beslutning. Der er derfor på nuværende tidspunkt en plan om, at arbejdet kan starte op i foråret 2023.

Der blev spurgt ind til om udskiftning af faldstammer er med i projektet. Kassereren oplyste, at der kun er kloakkerne der er indeholdt i projektet, da dette er anbefalingen fra det rådgivende ingeniørfirma MOE.

Der blev forespurgt om løsningen er klimasikret, da en strømpeforing medfører at rørene bliver mindre i dimensionen. Kassereren oplyste, at der er taget højde herfor, da friktionen vil være langt mindre i rørene efter en strømpeforing.

Der blev spurgt ind til hvorfor der nu skal ske strømpeforing, i stedet for at gøre som i prøverenoveringen i blok F, som blev udført ved opgravning og udskiftning. Kassereren oplyste, at strømpeforingen er blevet billigere siden prøverenoveringen blev udført.

Der blev forespurgt om regnvandet fra tagene, som bliver ført ned i kloakkerne, bliver ændret i forbindelse med projektet. Kassereren oplyste, at dette først vil blive ændret i forbindelse med en tagrenovering.

Der blev forespurgt til problemet med vand i kælderen. Kassereren oplyste, at problemet vil blive løst i forbindelse med renoveringen.

Ad. 5.

Bestyrelsen stillede forslag om at hoveddørene til opgangene er låst fra kl. 18.00 om aftenen til kl. 06.00 om morgenen. Der var en længere debat omkring forslaget og holdningerne hertil.

Der blev forespurgt om muligheden for pakkefirmaer til at komme ind om natten, f.eks. DAO. Bestyrelsen vil undersøge dette.

Der blev stillet et modforslag, som var at hoveddørene til opgangene er låst fra kl. 20.00 om aftenen til kl. 06.00 om morgenen.

Begge forslag blev sat til skriftlig afstemning samtidig, således at det forslag der opnåede flest stemmer ville blive godkendt.

Bestyrelsens forslaget omkring låst fra kl. 18.00 – 06.00 fik 5.810 stemmer for.
Modforslaget omkring låst fra kl. 20.00 – 06.00 fik 3.920 stemmer for.

Bestyrelsens forslag låst fra kl. 18.00 – 06.00 blev derfor vedtaget med simpelt flertal.

Ad. 6.

Der var ikke indkommet forslag til behandling.

Ad. 7.

Kassereren gennemgik tilrettet budget for 2022/2023. Indeholdende i budgettet for 2022/2023 er en stigning på fællesudgifterne på 10 % pr. 1. januar 2023. Kassereren oplyste, at der ikke var sket stigninger i fællesudgifterne i de seneste 6 år, men at der nu, grundet generelle prisstigninger og det kommende kloakprojekt, er behov for en stigning.

Kassereren gennemgik budgettet for 2023/2024 med den fulde effekt af stigningerne i fællesudgifterne.

Ad. 7.a.

Dirigenten fortalte kort om bestyrelsens forslag om en stigning i fællesudgifterne pr. 1. januar 2023.

Forslaget blev sat til afstemning og blev godkendt.

Ad. 7.b.

Dirigenten forklarede kort om bestyrelsens forslag om en stigning i a conto varme satserne pr. 1. januar 2023. Dirigenten gjorde opmærksom på, at såfremt man har valgt et højere a conto beløb til varme end satsen for lejlighedens størrelse, vil der ikke ske regulering.

Forslaget blev sat til afstemning og blev godkendt.

Herefter blev budget for både 2022/2023 og 2023/2024 godkendt.

Ad. 8.a.

Formand Susanne Karlshøj modtog ikke genvalg. Lennard B. Nielsen blev valgt som ny formand for 2 år.

Ad. 8.b.

Kasserer Per Andersen var ikke på valg i år.

Ad. 9.

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

Blok A, Marco La Fata

Blok B, Hanne Bay-Vrist

Blok C, Christian Høgh Pedersen

Blok D, Michael Krath

Blok E, Karsten Grothe

Blok F, Hans Clemmesen



Ad. 10.

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

Blok A, Allan Nilsson

Blok B, Connie Stephansen

Blok C, Signe Bonvang

Blok D, Michell Nielsen

Blok E, Ingela Skov Hansen

Blok F, Frank Nielsen

Ad. 11.

Beierholm blev genvalgt som foreningens revisor.

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

Ad. 12.

Der blev forespurgt til prisen for ekstra brikker til dørtelefonlægget. Bestyrelsen oplyste, at der udleveres 3 stk. til alle ejere. Såfremt den enkelte ejer ønsker flere brikker herudover, koster de omkring kr. 60,00 pr. stk. Bestyrelsen kender ikke den nøjagtige pris. De kan bestilles på kontoret.

Der blev forespurgt om brikkerne kun virker til de respektive opgange. Dette blev bekræftet af bestyrelsen. Der blev gjort opmærksom på, at man skal huske adgang til vaskerierne.

Den nye formand Lennard B. Nielsen takkede for valget og oplyste, at der fremadrettet vil blive lagt vægt på, at afholde sociale arrangementer og informere ejerne via nyhedsbreve.

Bestyrelsesmedlem Marco La Fata rettede en stor tak til den afgangede formand Susanne Karlshøj, for hendes arbejdes igennem de sidste 5 år for foreningen.

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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Anja Pettersson

Dirigent

Serienummer: CVR:31892872-RID:78211743

IP: 91.215.xxx.xxx

2022-10-31 13:23:55 UTC

NEM ID 

Lennard Breinholdt Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: d5c43d2d-68fb-454c-ba7b-4b35443f035b

IP: 109.59.xxx.xxx

2022-11-01 13:27:25 UTC

Mit  

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>. 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 2022

Siden sidste ordinære generalforsamling den 25. oktober 2021!

Vi har udvalgt nedenstående emner til bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2019/2021:

Vi har valgt at starte denne beretning med gentagelser fra sidste generalforsamling. Dels omkring reglerne for udlejning og dels pga det stigende antal lejligheder der får monteret nye vindueselementer og får lavet gulvrenovering. De krav der sættes til gulvvarme, vil også blive gentaget.

Vedrørende udlejning af lejligheder: Reglerne for udlejning jf. gældende vedtægter: Jf. Ejerforeningens vedtægter, må køb / salg af ejerlejligheder med henblik på udlejning ikke finde sted. Forbuddet gælder dog ikke ejerlejligheder, der den 1. april 2017 ejedes af personer, der ikke på noget tidspunkt selv havde beboet de pågældende ejerlejligheder. Forbuddet er ikke til hindring for panthaveres overtagelse af ejerlejligheder på tvangsauktion.

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.

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 overholder 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.

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

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

33 **Gulvvarme i Ejerforeningen Terrassehaven**

34 *En tilføjelse: Vi har rettet henvendelse til vores forsikringssselskab, dels pga. at*
35 *blokkenes alder og dels for at finde frem til, om der er retningslinjer der skal*
36 *overholdes, for at de dækker. Reglerne kan hentes på kontoret.*

- 37 1. Arbejdet skal udføres af autoriseret håndværker.
- 38 2. Ansøgning vedlagt arbejdsbeskrivelse og tilbud fra autoriseret
39 håndværker, skal fremsendes og godkendes af bestyrelsen.
- 40 3. Der skal kunne fremvises kvittering efter arbejdets udførelse
- 41 4. Kommunen skal ikke informeres.
- 42 5. Orientering til Brunata: Kontakt skal ske til RealAdministration v./ Anja
43 Pettersson tlf. 4635 1843. Orienteringen skal omhandle dato for
44 afmontering af radiatorer og når varmen tilsluttes igen. Varmeforbruget
45 bliver fjernaflæst af Brunata.
- 46 6. Viser der sig sætningsskader under renoveringsarbejdet – utætheder eller
47 andet, kontaktes Terrassehavens personale, da det kan være at vores
48 forsikring skal kontaktes.

49 **Generelt om renovering af lejligheder:**

50 Der gøres opmærksomt på, at arbejde på el-, vvs- og afløbsinstallationer skal
51 udføres af autoriserede firmaer. Enkle simple arbejder som udskiftning af
52 allerede installerede stikkontakter og blandingsbatterier må gerne udføres af

53 "enhver", dvs. personer/firmaer uden autorisation, når bestemte forudsætninger
54 er opfyldt.

55 Tjek <https://www.sik.dk/privat/Goer-det-sikkert> og de har også vejledende
56 videoer om arbejdets praktiske udførelse.

57

58 Det er strafbart at udføre autorisationskrævende arbejde uden at være
59 autoriseret og det er både ejer og udføre som kan straffes for dette.

60 Renovering som er udført af ikke autoriserede og som forårsager skader på
61 bygninger dækkes ikke af ejerforeningens forsikring, men er udelukkende for
62 ejers regning.

63

64 **Nye tiltag siden sidste ordinære generalforsamling!**

65 **Cykelskure:** De på sidste ordinære generalforsamling omtalte ekstra
66 cykelskure er færdige og er taget i brug.

67

68 **Legepladsen på Parkvej:** Er blevet fuldt renoveret, da den efterhånden var
69 blevet så gammel og slidt, at det ikke var forsvarligt for børn at anvende den.

70

71 **Opladningsstandere til el-biler:** De på sidste ordinære generalforsamling
72 tænkte muligheder for placering og anvendelse af opladningsstandere, er blevet
73 ændret.

74 Ladestanderne er placeret på de afmærkede områder på Parkvej og Bogensevej
75 - 4 ladestanderne hver sted.

76 Det ville være skønt om vi blot kunne placere standerene hvor vi fandt det
77 passende, men der var flere problematikker som gjorde, at placeringen bliver
78 hvor den nu er. Blandt andet skulle vi have separate el-målere og med 25w
79 opladning, da det ikke nytter og kun tage 11w og bilerne skal lade et døgn før de
80 er ladet op. Derfor er standerne placeret så tæt på transformer stationer begge
81 steder.

82 El-ladestanderne er KUN for Terrassehavens beboere og der vil ikke komme folk
83 udefra og lade op på vores ladestandere.

84

85 Ladestanderne betales kontant ved installeringen af Terrassehaven og der vil
86 være en mindre indtægt med salg af el til opladning af biler. Ejere af elbiler
87 betaler selv for deres optankede el via en app. Terrassehavens bestyrelse har
88 besluttet at vi ikke ønsker og have et økonomisk mellemværende med beboerne
89 som køber el i ladestanderne og derfor denne løsning.

90 **Det nye låsesystem med dørtelefoner:** Systemet forventes færdigmonteret i
91 løber af november – december. Bestyrelsen har besluttet en prøveperiode med
92 aflåste opgange i tidsrummet kl. 18-06.

93 Efter flere henvendelser fra beboerne, vil det blive lagt til afstemning, om
94 førnævnte åbningsperiode kan fastholdes, eller om dørene skal være låst alle
95 døgnets 24 timer.

96 **Finansieringen af de nye tiltag:** De nye tiltag er sket dels via
97 generalforsamlingsbeslutning og dels behovet for at gøre Ejerforeningen
98 Terrassehaven tidssvarende. Er der spørgsmål til finansieringen og hvordan
99 bestyrelsen håndterer den økonomiske side af disse tiltag.

100 **Videoovervågning:** Pga den hærværk der har været på garageanlæg og biler
101 og udefrakommende brugere af vores affaldsmolokker og vi har fået vores
102 plæneklipper stjålet fra sin garage på Parkvej, har bestyrelsen indhentet tilbud
103 på at få lavet overvågning.

104

105 **Skiltning ind til skolestien ved blok C:** Pga henvendelser om biltrafik /
106 parkering på skolestien ved Blok C. vil der blive sat et skilt, hvor der gøres
107 opmærksom på at der færdes børn der kører til skole.

108

109 **Støjgener fra bold - og tennisbane:** - Der er fulgt op på de generende forhold der har
110 været. Hegnet er forbedret og kun beboere med systemnøgle, som også giver adgang til
111 kælder kan anvende anlæggene.

112 **Hjemmeside og Facebook:** Det er i bestyrelsen besluttet at få en ny hjemmeside, samt
113 få oprettet en side på Facebook. Disse skal udelukkende anvendes til oplysningsoplæg for
114 beboerne, ejerne og andre interesserede. Der vil stadig blive opsat nyhedsbreve i
115 opgangene.

116 **Møntvaskeri:** - Der arbejdes på anskaffelse af et nyt – kontantfrit - betalingssystem.
117 Firmaet Miele er blevet kontaktet, for at få drøftet hvilke alternative løs-
118 ninger der kan anbefales.

119

120 **Opfølgning på eksisterende renoveringsopgaver og** 121 **investeringer i øvrige forbedringer og vedligeholdelse!**

122 **Betonskader.** Byggeriet er fra begyndelsen af 70'erne. Vi har løbende
123 omkostninger til vedligeholdelse af betonskader, på de steder hvor
124 armeringsjernet i betonen er rustet og har lavet revner. Den slags skader kan vi
125 forvente vil fortsætte, samt de nødvendige renoveringer af altanerne, hvor der
126 sker nedsivning gennem betondækket på 1ste og 2en sal.

127 **Renovering af kloaknettet.** Kloaknettet under Blok F blev som omtalt under
128 sidste generalforsamling, renoveret i juli 2021

129 Ingeniørfirmaet MOE er fortsat inddraget i de næste renoveringsopgaver af
130 kloaknettet. De har indhentet tilbud, som der vil blive orienteret om på GF.

131 Der forventes prisstigninger, dels i forhold til dem vi arbejdede med under
132 renoveringen af Blok F, og dels pga de forhold som ses på byggemarkedet i
133 nuværende stund.

134 **Varmebeholderne:** Det oprindelige forventede samarbejde med Næstved Fjern
135 varme, med udskiftning af varmebeholderne under de seks blokke, blev ikke til
136 noget, da det gik op for selskabet, hvor dyrt det ville blive.

137 Da beholderne skal udskiftes, da de pga alder (er designet til vores oprindelige
138 varmecentral på Parkvej) og volumen ikke er tidssvarende, blev der indhentet
139 tilbud. Tilbuddet lød på kr 280.000 pr. beholder dvs en samlet pris på kr.
140 1.680.000. Pga beløbet størrelse besluttede vi at indhente tilbud på
141 varmelegemerne alene.

142

143 **Orienteringsbelysningen langs blokkene** – har sideløbende medindeværende
144 renoveringsønsker været i fokus og alternative lyskilder har været drøftet.

145 Der vil blive fulgt op på denne opgave, når de nuværende store
146 renoveringsopgaver står færdige.

147

148 **Kommende forventede investeringer!**

149 **Tagrenovering:** På forrige generalforsamling blev det oplyst at denne opgave
150 venter Ejerforeningen indenfor en overskuelig fremtid. Der vil blive fokus på
151 bedre isolering og flytning af nedløbet fra taget, så vandmængden herfra, ikke vil
152 belaste kloaknettet. Der vil til den tid, forventeligt være miljømæssige
153 forholdsregler, som vi for indeværende ikke har noget kendskab til.

154 Bestyrelsen har udarbejdet en såkaldt "visionsliste", hvor forventede udbedringer
155 bliver indskrevet som kommende målsætninger. Herunder forbedring af
156 lysforholdene / orienteringslyset langs blokkene, bare for at tage et eksempel.

157 Som det blev oplyst, vil selve finansieringen af denne opgave, ikke være noget
158 Ejerforeningen selv kan finansiere. Der vil som vi har oplevet tidligere, blive
159 indhentet lån som ejerne hver især skal betale – enten som engangsbeløb eller
160 ved månedlige afdrag.

161 **Den nyeste energirapport** – vil kunne ses på vores hjemmeside. Interesserede
162 kan få tilsendt rapport for den enkelte blok som elektroniske dokument, eller den
163 kan bestilles som tryksag, ved henvendelse på kontoret.

164 **Vigtig orientering om vandskader for forsikringsforhold!**

165 **Når skaden er sket:** Ved vand -, brand- eller glasskader er ejer forpligtet til at
166 afværge og mindske skaden selv. Anmeldelse skal ske til NORTH på tlf. 33 25
167 20 10 i tidsrummet kl. 08 -16, mellem kl. 16 - 08 er ejer forpligtet til at tilkalde
168 Polygon skadesservice på tlf. 72 28 28 18. Der er døgnåbent 365 dage om året.

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

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

174 **Det skal understreges,** at det kun er pludselige – eller skjulte vandskader som
175 forsikringen dækker.

176 **Det skal understreges,** at det er ejerens eget ansvar at holde øje med om
177 vandtilslutningerne under vask i køkken, i badeværelset, og bag opvaske – og
178 vaskemaskiner er tætte. Fugerne ved badekar, eller i bruseniche og i gulvet skal
179 være tætte.

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

182 **Anvendelse af civilt søgsmål i tvist mellem lejlighedsejere,** - er ejernes eget
183 ansvar, i forbindelse med forsikrings spørgsmål hvor skadeslidte ønsker
184 erstatning af skadesvolder, når det eksempelvis drejer sig om nedsivning af vand
185 med ødelæggelser til følge.

186 **Et godt råd ved fraflytning inden** lejlighed er solgt: HUSK AT SØRGE FOR AT
187 BETALE LEJLIGHEDENS INDBOFORSIKRING.

188 Generelt om Hunde og katte:

189 Alle hunde skal være i snor på vores områder. Katte skal holdes indendørs, da
190 din nabo ikke har valgt din kat både ligger i havemøbler og anvender altanen
191 som toilet.

192 Jf. vores vedtægter er det tilladt med et husdyr i hver lejlighed og bestyrelsen
193 kan forlange ejer kan pålægges at skaffe sig af med dyr udover det ene.

194

195 Nyhedsbreve i opslagstavlen:

196 Tak til de beboere / ejere der har kommenteret på de opsatte nyhedsbreve!

197

198 Arbejdet på kontoret:

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

202

203 Til orientering:

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

208 Der skal rettes en stor tak til Ejerforeningens kasserer Per Andersen, der i alle de
209 år han har varetaget foreningens finansielle dispositioner, sætter en ære i at
210 varetage sine opgaver i Ejerforeningen, og som i samarbejde med Real
211 Administration v./ Anja Pettersson, har varetaget Ejerforeningens økonomiske
212 interesser på ansvarlig – og overskuelig vis.

213

Medarbejdernes indsats:

214 Vores medarbejdere Claus, Lily, Benny og Søs udfører et stort og godt arbejde
215 for Ejerforeningen. De opleves af beboerne som servicemindedede i forhold til
216 varetagelsen af deres opgaver. Stor tak til dem alle fire.
217

218

Afslutningsvis:

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

223 Bestyrelsens 5 blokrepræsentanter, vil igen i dette år, særligt rose vores flittige
224 formand, som har inddraget - og i samarbejde med bestyrelsen arbejdet
225 fremsynet og utrætteligt for, at vi fortsat kan have et godt og attraktivt og
226 moderne boligområde for alle Terrassehavens beboere.

227 Formanden er på valg. Da vores nuværende Susanne Karslhøj har sat sin
228 lejlighed til salg for at flytte ud på landet, skal der vælges ny formand.

229