

Referat af ordinær generalforsamling

Den 26/10 2023 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. Forslag fra bestyrelsen
5. Forslag fra medlemmer
 - a. Der er indkommet 2 forslag fra Zahar Sabbar Jamil
 1. Gelænderet på den stor altan side skal rykkes frem så det eksisterende gelænder fjernes og der monteres et nyt gelænder på facaden/udvendige side. Grund til dette er fordi gelænderet står i vejen og det er svært at vedligeholde blomsterkummen. Det vil være en del nemmer at vedligeholde blomsterkummen og man vil få større altan. Hvis man kigger i de 6 blokke i Terrassehaven, så der ikke mange som vedligeholder blomsterkummen.
 2. Hvis man som beboer / ejer ikke ønsker blomsterkummen længer så burde man have lov til at fjerne blomsterkummen. Det kan gøres ved at skær indvendige væg og støbe gulvet op til det eksisterende gulv niveau og man for ca. halv meter større altan.
6. 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 2024 med 10%:

Areal	Nuværende	Pr. 01.01.24
60	kr. 742,48	kr. 816,73
65	kr. 805,00	kr. 885,50
70	kr. 866,40	kr. 953,04
110	kr. 1.362,13	kr. 1.498,35
120	kr. 1.484,95	kr. 1.633,45
125	kr. 1.547,47	kr. 1.702,22
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om at få en bemyndigelse til at optage en kassekredit på op til 1 mio.



- 7a. Valg af formand, lige år. Lennard B. Nielsen er ikke på valg i år.
- 7b. Valg af kasserer, ulige år. Per Andersen er på valg i år og modtager genvalg for 2 år.
9. Valg af 6 bestyrelsesmedlemmer
Blok A,
Blok B, Connie Stephensen, genopstiller ikke
Blok C, Christian Høgh Pedersen
Blok D, Michael Krath
Blok E, Ingela Skov Hansen
Blok F, Hans Clemmensen
10. Valg af 6 bestyrelsessuppleanter
Blok A, Allan Nilsson
Blok B,
Blok C, Signe Bonvang
Blok D, Michell Nielsen
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.
12. Evt.

Ad. 1.

Formand Lennard B. Nielsen bød velkommen til generalforsamling og foreslog advokat Mikkel Hansen som dirigent. Fra salen kom der forslag om, at Lars Bay-Vrist skulle vælges som dirigent. Der var ønske om skriftlig afstemning.

Inden afstemning blev igangsat blev Kit Sørensen, Michael Krath og John Tygesen Zetdeff valgt som stemmetællere.

Advokat Mikkel Hansen fik 3.830 stemmer og Lars Bay-Vrist fik 4.460 stemmer. Lars Bay-Vrist blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen i henhold til vedtægterne var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad. 2.

Formanden fremlagde bestyrelsens årsberetning for 2022/2023 som er vedlagt nærværende referat.

Formanden oplyste, at der er kommet nogle meromkostninger til kloakreoveringsprojektet på ca. kr. 380.000, da det er besluttet at der skal installeres skybrudssikring i blok A og D, således at der ikke kan ske oversvømmelse af kælderene. Formanden oplyste endvidere,

at det er opsat rottespærre samt ekstra rottefælder. En ejer oplyste, at rottefælder opsættes gratis af kommunen og derfor ikke skal betales af ejerforeningen. Formanden oplyste, at det rådgivende ingeniørfirmaet havde anbefalet dette.

Tidligere formand Susanne Karlshøj oplyste, at de tidligere arbejder er blevet godkendt via generalforsamlingen. Det blev endvidere oplyst, at merprisen for installationen af el-ladestanderne blev oplyst på sidste års generalforsamling.

Der blev gjort opmærksom på, at det på sidste års generalforsamling også blev oplyst, at el-ladestanderne kun kan benyttes af beboerne i ejerforeningen. Der er opsat skilte, som oplyser at parkering kun er for foreningens beboere, men el-ladestanderne er ikke nævnt.

En ejer oplyste, at parkering på en af el-ladestanderpladserne, altså benyttet som almindelig parkeringsplads, har medført en seddel påsat i forruden med en slags lim eller vaseline. Dette blev anset som hærværk. Bestyrelsen har taget dette til efterretning og vil ændre på dette.

Der blev forespurgt til prisen pr. kWh på el-ladestanderen. Formanden oplyste, at prisen er kr. 4,38 pr. kWh.

Overvågningen af parkeringspladserne blev debatteret, da de samlede omkostninger hertil var højere end budgetteret. Det blev oplyst, at meromkostningerne skyldtes strømføring til overvågningen, indkøb af tv-skærm hertil samt opsætning af et ekstra kamera ved fodboldbanen.

Der blev stillet tvivl om overvågningen var blevet godkendt af generalforsamlingen. Administrator Anja Pettersson oplyste, at forslaget var medtaget i budgettet for 2022/2023 som blev godkendt på sidste års generalforsamling. Det blev tilkendegivet, at det var udemokratisk, at forslaget ikke havde været sat til afstemning som et selvstændigt forslag.

Der blev forespurgt til udskiftning af vand- og varmemålere. Formanden oplyste, at forslaget er indlagt i budgettet grunden en henvendelse fra Brunata omkring udløb af målerens juridiske levetid på 9 år. Det blev drøftet, om der er mulighed for at vente med at udskifte de målere der ikke er overskredet de 9 år. Formanden oplyste, at tilbuddet indeholder udskiftning af alle målere.

Der blev forespurgt til udskiftning af kørestolsramper. Formanden oplyste, at de gamle kørestolsramper er nedtaget grundet forsikringsmæssige hensyn og der er opsat nye via kommunen. Formanden oplyste endvidere, at det er kommunen der skal godkende og vedligeholde opsætning af kørestolsramper på foranledning fra ejerens ønske herom.

Der var en drøftelse omkring navne oplyst i opgangene, da der var forskellige holdninger til lovligheden heraf. Formanden oplyste, at jf. postloven og politiregulativ skal navne være tilgængelige, men at det er muligt at indsætte forbogstav i stedet for fornavn, hvis det ønskes. Der var uenighed heri, da det blev oplyst, at reglerne for datatilsynet ikke overholdes ved denne fremgangsmåde. Det blev ytret ønske om at fjerne navnene i opgangen.



Der blev ytret ønske om mere information fra bestyrelsen, således at alle ejere bliver bedre informeret om, hvad der sker i ejerforeningen. Dette vil minimere rygtedannelser. Formanden oplyste, at de gerne vil informere meget mere, men at der har været problemer med foreningens hjemmeside. Det blev foreslået, at benytte skabene til opslag i opgangene.

Der blev ytret ønske om, at truende kommunikation fra formanden skal stoppes. Formanden kendte ikke noget til truende kommunikation.

Vedtægternes paragraf omkring udlejning blev drøftet, da der var givet tilladelse til udlejning via AirBnB. Formanden oplyste, at foreningens advokat har gjort opmærksom på, at vedtægterne ikke kan overholdes, grundet ændringer i loven og afsagte domme. Der var en længere drøftelse herom.

Der blev forespurgt til dagbøder. Formanden oplyste, at der ikke er givet dagbøder, men at der er sendt en faktura for oprydning efter en fest.

Der blev spurgt ind til hvorfor aviskasserne er fjernet. Formanden oplyste, at firmaet er blevet bedt om at fjerne dem, da de medfører rod og svineri i opgangene. Der var en kort drøftelse herom.

Der blev givet positive tilkendegivelser vedr. vurderingerne af vores lejligheder.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad. 3.

Kasserer Per Andersen gennemgik regnskabet i hovedtal for 2022/2023, som viste et underskud på kr. 1.939.768.

Foreningen har ikke haft et reelt underskud i 2022/2023, men driftsresultatet tager ikke højde for anvendte hensættelser, som er blevet benyttet til kloakreovering, dørtelefonanlæg, opførelse af el-lade standere og overvågning af parkeringspladser i alt kr. 2.459.209. Kassereren gennemgik derfor opgørelsen for egenkapitalen og oplyste, at foreningen har haft et overskud på kr. 519.441, som er disponeret til henlæggelser.

Der blev forespurgt til omkostningerne til kloakprojektet. Udgiften i regnskabet for 2022/2023 er kr. 1.194.014, og det er afsat kr. 3.800.000 i budgettet for 2023/2024. Kassereren oplyste, at det oprindelige kloakprojekt forventes at overholde budgettet på kr. 4.000.000, men at skybrudssikringen ved højt vandslukkere medfører en meromkostning.

Der blev spurgt ind til posten tømrer på kr. 262.977. Posten indeholder følgende større poster:

Montage af skumklodser i kip	kr. 78.372,50
Nyt akustikloft, opgang	kr. 61.750,00
tætning og rep. af inddækning tagvinduer	kr. 38.334,00
Udskiftning af 2 døre	kr. 30.000,00
Etablering af tagrende	kr. 17.373,75
Sikkerhedsdør	kr. 17.359,00



Diverse mindre fakturaer

kr. 19.787,75

Der blev spurgt til posten gaver på kr. 15.947. Kassereren oplyste, at den indeholder julegaver til bestyrelsen og ansatte samt gaver til runde fødselsdage og lign.

Der blev forespurgt til posten porto på kr. 19.911. Administrator oplyste, at det er omkostninger til kopiering og kuverter til brug for udsendelse af indkaldelser, referater og vand- og varmeregnskaber. Administrator opfordrede til, at alle sende e-mailadresser, så det fremadrettet kan udsendes digitalt og derved minimere omkostningen.

Der blev spurgt ind til kontantkassen. Kassereren oplyste, at den benyttes til indsættelse på vaskekort og udlæg fra de ansatte.

Der blev forespurgt til posten skyldige omkostninger på kr. 940.803 under note 12. Administrator forklarede, at skyldige omkostninger indeholder regninger der tilhører regnskabet for 2022/2023, men som først udbetales i regnskabsåret 2023/2024. For præcisering oplyses det, at posten primært består af en regning fra Aarsleff på kr. 906.963,75, som er driftsført under kloakarbejde.

Regnskabet blev sat til skriftlig afstemning og blev godkendt med 5.020 stemmer for og 3.150 stemmer i mod.

Ad. 4.

Der var ikke indkommet forslag til behandling.

Ad. 5.

Der var indkommet 2 forslag fra Zahar Sabbar Jamil. Forslagsstiller motiverede sine forslag og der var en drøftelse herom. Da der ikke var en positiv tilkendegivelse herfor, trak forslagsstiller begge forslag.

Ad. 6.

Administrator gennemgik budgettet for 2023/2024.

En ejer oplyste, at budgettet ikke kunne godkendes, såfremt forslaget om stigningen pr. 1. januar 2024 ikke blev godkendt. Administrator oplyste, at budgettet stadig kan sættes til afstemning, dog under forudsætning af, at indtægten bliver tilrettet og et tilrettet budget for 2023/2024 vi blive medsendt sammen med referatet.

Der blev forespurgt hvorfor kloakreoveringen ikke er medtaget i driftsbudgettet, men kun er medtaget i likviditetsbudgettet. Kassereren oplyste, at der skyldes at omkostningen betales via vedligeholdelsesfonden.

Ad. 6.a.

Kassereren fortalte kort om bestyrelsens forslag om en stigning i fællesudgifterne på 10 % pr. 1. januar 2024 og om begrundelsen herfor.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning og blev godkendt med 5.140 stemmer for og 2.835 stemmer i mod.



Ad. 6.b.

Kassereren fortalte kort om bestyrelsens forslag om en bemyndigelse til at optage en kassekredit på op til kr. 1 mio. og om begrundelsen herfor. Der var en længere drøftelse herom indeholdende en forklaring omkring afregning af vand- og varmeregnskab.

Efter en yderligere drøftelse af a conto beløb og likviditetens størrelse blev forslaget sat til skriftlig afstemning og blev nedstemt med 4.825 stemmer i mod og 3.190 stemmer for.

Inden afstemning om godkendelse af budgettet for 2022/2023, blev der rejst et mistillidsvotum til bestyrelsen. Efter en kort drøftelse herom blev forslaget om mistillidsvotum sat til skriftlig afstemning og blev godkendt med 6.290 stemmer for og 3.565 stemmer i mod.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at grundet godkendt mistillidsvotum til bestyrelsen blev generalforsamlingen afsluttet. Den siddende bestyrelse indkalder til en ekstraordinær generalforsamling snarest muligt, hvor der skal vælges en ny bestyrelse og de resterende punkter fra dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal behandles.

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."

Lars Bay-Vrist

Dirigent

På vegne af: E/F Terrassehaven

Serienummer: 375f3b2f-20a7-4097-9b14-db50e63296e1

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-11-10 13:29:31 UTC



Lennard Breinholdt Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Terrassehaven

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

IP: 109.56.xxx.xxx

2023-11-12 14:05:38 UTC



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 tidsstempelt 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/validator>**

1 **Formandens - / bestyrelsens beretning – Den ordinære**
2 **generalforsamling 26. oktober 2023**

1 **Siden sidste ordinære generalforsamling den 25. oktober 2022!**

2 **Beretningen for regnskabsåret 2022/2023!**

3 Vi har valgt at starte denne beretning med at gøre opmærksom på indholdet af
4 protokollen fra GF af den 25. oktober 2022, der kan hentes på vores
5 hjemmeside.

6 Her er reoveringen af kloaknettet og andre investeringer omtalt, da denne
7 beretning skal ses som en fortsættelse af de tiltag som skete sidste år.

8
9 **Opfølgning på de nye tiltag som blev omtalt på sidste GF den 25.10.22.**

10 Bestyrelsen kunne konstatere at der var udfordringer forbundet med følgende
11 investeringer:

- 12 1.: Ladestanderne til el-biler.
13 2.: Det nye låsesystem med dørtelefoner.
14 3.: Opsætningen af videoovervågning.
15 4.: Den nye hjemmeside.

16 På grund af manglende drøftelse / forarbejde i den tidligere bestyrelse med
17 hensyn til hvad man forventede af de nye tiltag i almindelighed og manglende
18 skriftlige aftaler med leverandørerne i særdeleshed, skulle daglig ledelse i den
19 nye bestyrelse bruge adskillige arbejdstimer på at få de nye tiltag til at fungere.

20 Omkring årsskiftet 22-23 ændrede bestyrelsen aconto varmebidrag efter
21 oplysninger fra fjernvarmeværket.

22 GF den 25.10.22 vedtog at acontobidrag skulle stige med 30%.

23 Efter oplysninger fra Fjernvarmeværket ændrede bestyrelsen de 30% til 10%,
24 altså en sænkning på 20%.

25 Derefter fjernede Fjernvarmeværket de resterende 10 %, således der ikke kom
26 nogen stigning for Ejerforeningen.

27 Dette faldt en beboer for brystet og vedkommende forventede en ekstraordinær
28 GF.

3 **Formandens - / bestyrelsens beretning – Den ordinære**
4 **generalforsamling 26. oktober 2023**

29 Det fremgår tydeligt af vores vedtægt §3 stk. 8 der klart siger at bestyrelsen kan
30 regulere aconto / fællesudgifter og aconto varme I opadgående eller
31 nedadgående retning.

32 Det er min opfattelse at da vedkommende beboer ikke fik en ekstraordinær GF,
33 blev ideen til en mistillids erklæring til bestyrelsen startet. Mistilliden er ikke
34 begrundet I andet end at 12 medlemmer ikke mener at den nuværende
35 bestyrelse kan varetage Ejerforeningens interesser på betryggende vis.

36 Jeg kan oplyse at forsamlingen her, har valgt en fornuftig og videbegærlig
37 bestyrelse, der mere end rigeligt kan varetage de problemer / udfordringer der
38 kan opstå.

39
40 **Ladestanderne til el-biler:**

41 Efter opsætningen kunne det konstateres at de ikke fungerede optimalt. Dels
42 virkede de ikke og dels var der problemer med den skriftlige kommunikation med
43 firmaet der leverede anlægget.

44 Der var ikke et reelt tilbud fra firmaet. Kun den pris de skulle have, ingen
45 information om at vi skulle betale Næstved Kommune kr. 77.000 pr
46 strømtilslutning, altså yderligere en udgift på kr 154.000.

47 Alt på skrift var på engelsk. Det var ikke det største problem, - men vi fik med
48 tiden ændret det til dansk for at undgå misforståelser.

49 Årsagen til at ladestanderne ikke virkede, var fordi der var lukket for strømmen.
50 Det skete når regningen ikke blev betalt. Daglig ledelse undrede sig – og det
51 kunne konstateres at regningen gang på gang var sendt til en forkert adresse.
52 Lige dette problem var firmaet længe om at få rettet op på.

53 Sidste år oplyste vi at el-ladestanderne kun er for Terrassehavens beboere. Den
54 beslutning er ændret da vi har mulighed for at tjene penge på at gøre vores
55 ladestanderne tilgængelige for andre.

56 Salget af el via ladestanderne er til dato minimal, pga de problemer der har været
57 med driften.

58 Der er trods alt investeret kr. 213.695 i anlægget, plus de kr. 154.000 til
59 kommunen.

60 Det var ikke blevet undersøgt at vi var nødsaget til at tilkøbe vedligeholdelse af
61 standerne som koster kr. 19.200 per år (kr. 800 pr stander pr måned).

5 **Formandens - / bestyrelsens beretning – Den ordinære**
6 **generalforsamling 26. oktober 2023**

62 Alt i alt har ladestanderne kostet Ejerforeningen kr. 387.165.

63
64 **Det nye låsesystem med dørtelefoner:**

65 Låsesystemet med dørtelefoner medførte en udfordring som ikke var afklaret da
66 den var monteret af leverandøren. Kun lejlighedsnumrene kunne stå i felterne
67 som ses på betjeningspanelet.

68 Hurtigt efter monteringen opstod behovet for en bedre oversigt. Løsningen – hvor
69 en seddel på glasset i dørpartiet kan udskiftes efter behov, havde sine
70 indkøringsproblemer i starten.

71 Det kunne konstateres at sedler blev fjernet, hvilket gik ud over alle i opgangen
72 hvor det skete.

73 Det startede med at en beboer påråbte sig navne og adresse beskyttelse.
74 Vedkommende meddelte pr. e-mail at der var klaget til Datatilsynet, fordi – jeg
75 som formand – overtrådte Datatilsynets regler om navne og adressebeskyttelse.

76 Nu er det sådan at personer der har navne – og adressebeskyttelse, kun er sikret
77 på den måde, at det offentlige ikke må videregive en persons navn og adresse.

78 Ejerforeningen Terrassehaven er privat og er ikke omfattet af de reglerne i
79 Datatilsynet.

80 Daglig ledelse og kontorets ansatte kom i de fleste tilfælde i dialog med dem der
81 var utilfredse. For at undgå at det gentog sig, blev en skrivelse hvor der gøres
82 opmærksom på ejerskab sat på bagsiden.

83
84 **Opsætning af videoovervågning:**

85 Videoovervågningen kom først til at fungere – i starten af oktober.

86 Det skyldes kort og godt en fra start manglende klar aftale om leverancer,
87 betaling og den opsætning af kameraerne og hvilket lokale hvor overvågning
88 kunne ses og optages. Den manglende skriftlige aftale gav flere problemer som
89 måtte løses ad hoc med flere udgifter til følge.

90 Såsom indkøb af ekstra elektronik, samt 55" tv – skærm.

91
92 **Den nye hjemmeside:**

7 **Formandens - / bestyrelsens beretning – Den ordinære**
8 **generalforsamling 26. oktober 2023**

93 Lige inden GF den 25. oktober sidste år, kom den op at køre. På grund af
94 Corona – problemer blev den forsinket. Dog kunne det konstateres at den ikke
95 var udformet som det var aftalt. Den aftalte Facebook-tilgang var ikke lavet.

96 Facebook-delen havde skulle give tilgang til indholdet på hjemmesiden på en
97 ekstra medieplatform.

98 Oprettelsen af hjemmesiden kostede lidt under kr. 20.000 og driften skulle være
99 omkostningsfri.

100 På grund af den manglende Facebook-del, henvendte formanden sig til firmaet
101 Marketech for at få en kopi af den skriftlige aftale. Den eksisterede ikke, og
102 dermed var muligheden for at inddrage vores advokat ikke til stede.

103 Henvendelsen til firmaet viste at driften ikke var omkostningsfri som vi havde
104 forventet.

105 Vi kunne vælge en månedlig ydelse på kr. 1.500 plus moms, ELLER en årlig på
106 kr. 12.000 plus moms.

107 Daglig ledelse besluttede, at kunne vi ikke selv stå for driften, skulle den nye
108 hjemmeside nedlægges og den tidligere passive skulle genopsættes.

109 Et bestyrelsesmedlem tog opgaven med at vedligeholde hjemmesiden på sig. Fik
110 gennem Marketech koderne der skulle gøre det muligt, hvilket dog ikke var uden
111 problemer. De virkede ikke.

112 Kun ved at inddrage NovalIT som servicerer kontorets IT lykkedes det.

113 Da den planlagte Facebook-del ikke blev lavet, blev den fravalgt.

114
115 **Til orientering:**

116 Fra sidste år skal følgende oplysning gentages, for at imødekomme spørgsmål til
117 bestyrelsens mulighed for at investere i nyt som skulle komme os alle til gode.

118
119 **Finansieringen af de nye tiltag:** De nye tiltag er sket dels via
120 generalforsamlingsbeslutning og dels behovet for at gøre Ejerforeningen
121 Terrassehaven tidssvarende.

122 Er der spørgsmål til finansieringen og hvordan bestyrelsen håndterer den
123 økonomiske side af disse tiltag, kan de stilles til kassereren på denne GF.

Formandens - / bestyrelsens beretning – Den ordinære generalforsamling 26. oktober 2023

124 **Opfølgning på eksisterende – og kommende** 125 **renoveringsopgaver, nye investeringer og andre planlagte** 126 **opgaver!**

127 Sidste år blev renovering af betonskader, kloaknettet og varmebeholderne
128 omtalt.

130 **Renovering af kloaknettet:** Renoveringen af kloaknettet under Blok A., B., C.,
131 D. og E. er tilendebragt. Den er foretaget med en såkaldt strømpeforing.

132 Undervejs i arbejdet kunne det konstateres at faldstammerne (otte i hver opgang)
133 er skrøbelige var tæt på tilstopning i forskelligt omfang, afhængig af hvilken
134 anvendelse de har.

135 Rådgivende ingeniør er orienteret om denne kommende renoveringsopgaven og
136 daglig ledelse har haft møde med ham om denne kommende investering.

137 Under den sidste GF blev der spurgt ind til om faldstammerne indgik i den nyligt
138 afsluttede renoveringsopgave. Svaret var at der ikke var indhentet tilbud på
139 renovering af faldstammerne. Derom senere i denne beretning.

140 Der var fokus på at få gjort noget ved de dele af kloaknettet som var i dårlig
141 stand og havde svært ved at komme af med vandmængden.

142 Blok A. og D. var særligt udsat pga deres lave beliggenhed, og har fået monteret
143 skybrudssikring i hver blok – to stk. i hver (en i hver ende af kældergangen) – 4
144 stk. i alt.

145 Næste del af kloakeringsrenoveringen bliver kloaknettet, som løber under vores
146 grønne arealer.

148 **Varmebeholderne:** Udskiftning af varmebeholderne blev omtalt under sidste
149 GF. Vi har indhentet to tilbud og været i dialog med Næstved Fjernvarme.
150 Hvilken løsning der er den mest fordelagtige for Ejerforeningen, vil blive
151 undersøgt ved at inddrage vores rådgivende ingeniørfirma.

153 For at imødegå de problemer der kan opstå ved for lav temperatur på det
154 varme vand, har firmaet Krüger været inddraget.

155 Varmelegemerne i kedlerne er blevet afkalket.

11
12

Formandens - / bestyrelsens beretning – Den ordinære generalforsamling 26. oktober 2023

156 Det sidste viste sig at kunne fungere som en løsning vi kan anvende, indtil
157 kedlerne bliver udskiftet.
158 Afkalkning vil nu ske to gange om året.

159
160

161 **Tagrenovering:** Siden sidste GF kunne der konstateres vandindtrængning ved
162 10 ovenlys ud af de i alt 27.

163 Det blev skønnet nødvendigt at udbedre skaderne. På grund af nye krav til
164 ovenlysvinduer blev der udskiftet 10, som har elektronisk åbning i tilfælde
165 ildebrand.

166 • Under arbejdet kunne det konstateres at udskiftning af tagbeklædningen
167 skal ske indenfor en overskuelig årrække.

168 • Vi har modtaget rapport af den 02.10.23 fra rådgivende ingeniør Ole
169 Sørensen.

170 I denne er der påpeget alternative løsninger, som skal indregnes i den
171 kommende tagrenovering. De vil blive omtalt lidt senere.

172

173 (For dem der ønsker en kopi af rapporten, kan der rettes henvendelse til
174 kontoret).

175 Selve finansieringen af denne opgave, vil ikke være noget Ejerforeningen selv
176 kan finansiere. Der vil som vi har oplevet tidligere, blive indhentet lån som ejerne
177 hver især skal betale – enten som engangsbetøb eller ved månedlige afdrag.

178 Når valgt tagrenovering og pris kendes, vil der blive indkaldt til ekstraordinær GF.

179

180 **Faldstammerne:** Som det tidligere er blevet om talt i denne beretning, skønnes
181 det nødvendigt at de bliver renoveret.

182 Efterfølgende har vi modtaget førømtalte rapport fra rådgivende ingeniør Ole
183 Sørensen.

184 Af rapporten fremgår emner som renoveringsmetoder, udgifter til renovering og i
185 konklusionen anbefales en TV – inspektion af dele af afløbssystemet.

186 I rapporten er desuden nævnt fire alternative løsninger, som bør overvejes og
187 indtænkes i renoveringen af faldstammerne.

188 • **Der findes forskellige renoveringsmetoder:**

13
14

Formandens - / bestyrelsens beretning – Den ordinære generalforsamling 26. oktober 2023

- 189
- 190
- 191
- 192
- For dem alle gælder det, at røret først skal renses for aflejringer. Dette gøres mekanisk, men kan medføre at små utætheder på støbejernsrørene. Det er herefter strengt nødvendigt at få ny beklædning på indersiden.
- 193
- To metoder er nævnt i rapporten:
 - Den billigste er at sprøjte en belægning på, men er ikke tilrådelig, da den indtil videre har medført dårlige resultater.
 - Den dyrere løsning med at indføre en strømpe er mere gennemprøvet og langtidssikker. Denne teknik medfører en dags lukning af afløb fra køkken og to dages lukning af toilet.
- 194
- 195
- 196
- 197
- 198
- **Udgifter til reoveringer:**
 - I den ideelle verden, hvor man bare reoverer samtlige ledninger, og så er sikret mod andet end tilstopper i mange år fremover, kan det koste kr. 25.000 – 30.000 plus moms pr lejlighed eller i alt for 8.5 – 10 mio. kr.
 - I konklusionen anbefales det at der foretages stikprøvevis TV – inspektion af dele af afløbssystemet, med tilhørende rapportering og nærmere budgetoverslag.
- 199
- **De fire alternative løsninger der bør overvejes og indtænkes i reoveringen af faldstammerne:**
 - Regnvandsfaldstammerne bør inspiceres. Såfremt de ikke er helt elendige kan de nok opfylde deres formål, indtil der ad åre skal nyt tag på, og der eventuelt anordnes nedløbsrør på facaderne.
 - Spildevandsstammerne bør stikprøvevis TV – inspiceres. Såfremt især plastledningerne viser sig at være i fin funktion, behøver der ikke gøres mere.
 - De liggende støbejernsledninger fra bad og toilet holdes under observation. Når der er en vis mængde problemer med disse, må man slå til og reovere disse.
 - Tilbage er alle faldstammer i kælderen. Uanset, hvad der er nævnt i de tre første alternativer, er alle ledninger i kælderen udført i støbejern. Formodentligt af hensyn til styrke for ”påkørsel”.
- 200
- 201
- 202
- 203
- 204
- 205
- 206
- 207
- 208
- 209
- 210
- 211
- 212
- 213
- 214
- 215
- 216
- 217
- 218
- 219
- 220
- 221

15
16

222
223
224

226
227

228

229
230
231

232

233
234
235
236

237
238
239
240

241
242

243

244
245

246
247

248

249

250
251
252

253

Formandens - / bestyrelsens beretning – Den ordinære generalforsamling 26. oktober 2023

Når der i fremtiden måtte opstå utætheder i kælderen, vil disse ikke i første omgang forårsage ødelæggelser, og det vil være nemt at reparere.

Renovering af faldstammerne vil der så hurtigt som muligt blive taget stilling til, og ligeledes blive behandlet på en ekstraordinær GF.

Vand - & varmemålere: Vi er fra Brunata blevet orienteret om at vand - & varmemålerne skal udskiftes. Vi har modtaget et tilbud på ca. kr. 1.400.000, som finansieres via henlæggelser (dispositionsfonden).

Møntvaskeri: Den nuværende bestyrelse har overtaget initiativet til at finde en lettere løsning på betaling af anvendelse af maskinerne på møntvaskeriet. Planen er dels at undgå anvendelse af kontanter og dels at finde en anden betalingsmetode.

Firmaet Miele har trods henvendelser ikke meldt tilbage. På grund af udfordringerne i daglig ledelse, dels på grund af kassererens sygdomsperiode og dels på grund af omfanget af igangværende arbejdsopgaver, blev denne opgave ikke prioriteret så højt som planlagt.

Men det er nu muligt at betale via MobilPay, så brugerne af møntvaskeriet ikke skal anvende kontanter, når der skal sættes penge ind på vaskebrikkerne.

Hærværk på møntvaskeriet: På grund af strømsvigt kunne en vaskemaskine ikke åbnes. Der blev brugt vold og lågen på maskinen skal udskiftes.

Der er sat sedler på maskinerne, for at gøre opmærksom på at anvende vores vagttelefon, når uheldet er ude.

Sker er fortsat hærværk, vil der blive opsat videoovervågning på vaskeriet.

Kørestolsramper: Af forsikringsmæssige grunde har vi været nødsaget til at fjerne nogle kørestolsramper, Næstved kommune har erkendt sig sit ansvar og har opsat nye der hvor der er beboere der kan og er visiteret til en sådan.

17
18

Formandens - / bestyrelsens beretning – Den ordinære generalforsamling 26. oktober 2023

254 **Klage over de nye ejendomsvurderinger:**

255 Et emne vi skal tage stilling til i aften:

256 Vi har rettet henvendelse til en ejendomshandler / valuar, som har givet tilbud på
257 at vurdere et antal lejligheder af hver type.

258 Der vil blive opstillet sammenligningsgrundlag for de hidtidige vurderinger.

259 Pris kr. 19,406 inklusive moms.

260

261 **Arbejdet på kontoret:**

262 På kontoret modtages der henvendelser, som drejer sig om praktiske opgaver,
263 som ansatte i Ejerforeningen vurderer mhp. Løsningsmuligheder, eller som
264 den kontoransatte kan klare.

265

266 **Til orientering:**

267 **Real Administration:** Samarbejdet med Real Administration v./Anja Pettersson
268 og vores kasserer, opleves som en stor hjælp for den økonomiske administration
269 af Ejerforeningen Terrassehaven.

270 Der skal rettes en stor tak til Ejerforeningens kasserer Per Andersen, som trods
271 din svære sygdomsperiode har medvirket i den daglige drift.

272 Du har i nu mange år varetaget foreningens finansielle dispositioner, og sætter
273 en ære i at passe dine opgaver i Ejerforeningen, og som i samarbejde med Real
274 Administration v./ Anja Pettersson, har varetaget Ejerforeningens økonomiske
275 interesser på ansvarlig – og overskuelig vis.

276

277 **Havearbejdet i Ejerforeningen:**

278 Vores medarbejder Claus har været delvist sygemeldt. Derfor blev et firma sat til
279 at klippe hæk.

280

281

282

19
20

Formandens - / bestyrelsens beretning – Den ordinære generalforsamling 26. oktober 2023

283 **Medarbejdernes indsats:**

284 Vores medarbejdere Claus, Lily og vores midlertidige ansatte Søren, samt Søs
285 udfører et stort og godt arbejde for Ejerforeningen. De opleves af beboerne som
286 servicemindede i forhold til varetagelsen af deres opgaver. Stor tak til dem alle
287 fire.

288

289 **Afslutningsvis:**

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

293

294 **Henstilling til medlemmerne i Ejerforeningen Terrassehaven:**

295 **E-mailadresser:**

296 **Alle** bedes give kontoret og RealAdministration v./ Anja Petterson jeres e-mail
297 adresse.

298 Fremover skal dem som ikke har udleveret deres e-mails til kontoret og
299 RealAdministration, eller som ikke har computer, hente deres kopi af indkaldelser
300 / referater og varmeopgørelser m. m. på kontoret i åbningstiden.

301 Det fremgår af vores vedtægter §15 3 de afsnit ¹, at Ejerforeningen har pligt til at
302 fordele posten til medlemmerne.

303

304 **Klager skal henstilles til kontoret eller daglig ledelse:**

305 Har beboerne klager over håndværkere som udfører arbejde for Ejerforeningen,
306 eller er der klager over rengøringsarbejdet, skal de sendes til kontoret eller daglig
307 ledelse.

308 Vi har aftalt med håndværkerne og rengøringsselskabet, at de KUN skal
309 modtage klager fra kontoret eller daglig ledelse.

310

1 (...) *Ethvert medlem af foreningen skal oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse til bestyrelsen og administrator. Medlemmerne har selv ansvaret for at underrette administrator om ændringer i disse oplysninger.*