

## Referat af ordinær generalforsamling

Den 28/10 2019 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Terrassehaven i Birkebjergparkens Kantine, Otterupvej 2, 4700 Næstved.

### 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
6. Forslag fra medlemmer
  - a. Der er indkommet forslag fra Thomas Sonntag
7. Forelæggelse af et af bestyrelsen udarbejdet budget, samt fastsættelse af budget, kontingent og varmebidrag
- 8a. Valg af formand, lige år. Susanne Karlshøj er ikke på valg
- 8b. Valg af kasserer. Per Andersen er på valg og modtager genvalg
9. Valg af 6 bestyrelsesmedlemmer
  - Blok A, Ingrid Roed
  - Blok B, Jette Ralsted
  - Blok C, Preben Andersen
  - Blok D, Svend Rasmussen
  - Blok E, Ingela Skov Hansen
  - Blok F, Hans Clemmensen
10. Valg af 6 bestyrelsessuppleanter
  - Blok A, Allan Nilsson
  - Blok B,
  - Blok C, Benny Nissen
  - Blok D,
  - Blok E, Christina Wriedt
  - Blok F, Jens Mondrup

11. Valg af revisor (nuværende Beierholm) samt 2 interne revisorer  
Interne revisorer: Kit Sørensen og Michael Krath
12. Evt.

**Ad 1.**

Advokat Lars Henriksen blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen i henhold til vedtægterne var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Der var mødt 62 lejligheder svarende til 6.255 ud af 29.600 mulige fordelingstal.

Der blev endvidere valgt 3 stemmetællere: Michael Krath, Allan Nilsson og Anja Pettersson fra Real Administration.

**Ad. 2.**

Formand Susanne Karlshøj fremlagde bestyrelsens årsberetning, som er vedlagt nærværende referat.

En ejer gjorde opmærksom på, at det er svært at åbne affaldsbeholderen ved blok B. Knappen skal have et meget hårdt tryk, for at åbne. Vicevært Claus Nissen vil kigge på det.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

**Ad. 3.**

Kasserer Per Andersen gennemgik regnskabet i hovedtal for 2018/2019, som viser et overskud på kr. 653.675 i forhold til det budgetteret overskud på kr. 568.858. Overskuddet er disponeret til henlæggelser. Kassereren oplyste, at ejerforeningen samlet har kr. 5.648.213 i henlæggelser, men at der vil blive behov for at benytte noget heraf til en kloakreovering.

Der var ingen spørgsmål til regnskabet og regnskabet blev godkendt.

**Ad. 4.**

Kassereren oplyste, at ejerforeningens bygninger er fra 1970'erne og at kloakkerne skal reoveres. Inden generalforsamlingen sidste år, blev der udført en tv-inspektion af rørene, der ligger under græsplænerne. Ud fra denne tv-inspektion fik bestyrelsen et estimat på ca. kr. 3.000.000.

Ingeniørfirmaet, der har udarbejdet estimatet, er efterfølgende fusioneret med et andet firma, og det har betydet at der er kommet nye øjne på sagen. Dette har medført, at estimatet er nedsat til ca. kr. 1.000.000 – 1.500.000. Bestyrelsen blev opfordret til at få udført en tv-inspektion for rørene der ligger under bygningerne. Denne er blevet udført, og har desværre vist, at kloakledningerne under bygningerne er i dårlig stand mange steder.

Kassereren oplyste, at der er to løsningsforslag. Det ene er en strømpeføring af de eksisterende rør, som vil være den mest skånsomme løsning og formentlig også den

billigste. Den anden løsning er at grave render i kældergulvene og udskifte rørene. Der er fordele og ulemper ved begge løsninger.

Kassereren gjorde opmærksom på, at vandet fra tagnedløbene er tilkoblet til kloakledningerne under bygningen. Det er planen, at dette skal ændres når der skal ske renoveringen af tagene på et senere tidspunkt.

Bestyrelsen er blevet opfordret til at udvælge en blok, gerne den med de værste skader, og indhente tilbud på udbedring for begge løsninger. Herefter kan renoveringen gennemføres, så man kan anskue fordele og ulemper. Der er givet et forsigtigt prisoverslag mellem kr. 300.000 – 600.000 pr. blok. Det vil i værste fald blive i alt kr. 3.600.000. Hertil skal tillægges ca. kr. 1.500.000 for rørene under græsplænen, som samlet set giver en omkostning på kr. 5.100.000.

Bestyrelsen vil indkalde til et orienteringsmøde, når der er mulighed for at fremlægge økonomien for begge løsningsforslag.

Der blev forespurgt om rørene vil have samme størrelse eller om der skiftes til en større dimension. Kassereren oplyste, at såfremt at strømpeforingen vælges, vil det være det eksisterende rør der benyttes. Der er ikke taget stilling til størrelsen ved en eventuel udskiftning af rørene, men det vil være en drøftelse med ingeniørfirmaet.

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

Der var ikke indkommet forslag fra bestyrelsen.

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

Der var indkommet et forslag fra Thomas Sonntag vedrørende udskiftning af vinduespartier. Forslagsstiller var ikke til stede og kunne derfor ikke promovere sin forslag.

Formand Susanne Karlshøj oplyste, at bestyrelsen ville stemme imod forslaget, da det er muligt at købe vinduespartier som er magen til de nuværende og at det er meget individuelt, hvornår der er behov for udskiftning.

Forslaget blev sat til afstemning og blev nedstemt med overvældende flertal.

#### **Ad. 7.**

Kassereren gennemgik budgettet for 2019/2020 med uændrede fællesudgifter. Omkostningen til renovation er sat højt, da den reelle omkostning til afhentning af affald ikke kendes endnu, grunden den nye affaldsløsning. Der blev endvidere oplyst, at taksterne til vand og varme bibeholdes.

Der var ingen spørgsmål hertil og budgettet blev godkendt.

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

Formand Susanne Karlshøj var ikke på valg i år.

**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, Ingrid Roed

Blok B, Jette Ralsted

Blok C, Preben Andersen

Blok D, Svend Rasmussen

Blok E, Ingela Skov Hansen

Blok F, Hans Clemmensen

**Ad. 10.**

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

Blok A, Allan Nilsson

Blok B, Susanne Bavn Pedersen

Blok C, Benny Nissen

Blok D, Michael Krath

Blok E, Christina Wriedt

Blok F, Frank Nielsen

**Ad. 11.**

Beierholm blev genvalgt som foreningens revisor.

Kit Sørensen og Michael Krath blev genvalgt som interne revisorer.

**Ad. 12.**

Der blev gjort opmærksom på, at der ikke er lavet fortov op til affaldspladsen ved blok D og at dette er farligt når det er mørkt. Formanden oplyste, at bestyrelsen er klar over problemet, som er ved både blok A og blok D, og at de er i gang med at ændre belysningen.

Der blev oplyst, at trappevasken ikke udføres ordentligt. Bestyrelsen er i gang med at indhente tilbud fra nyt firma.

Der blev forespurgt til den klikkende lyd fra radiatorerne. Vicevært Benny Nissen oplyste, at man ikke kan gøre noget ved dette, da det skyldes ændringer i temperaturer ved natsænkning.

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

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



---

## Bestyrelsens beretning – Den ordinære generalforsamling 2019

### Vi har udvalgt følgende emner til bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2018/2019:

#### *Siden sidste ordinære generalforsamling:*

**Udlejning af lejligheder:** Vi havde emnet oppe på sidste ordinære Generalforsamling. Til jeres orientering er antallet af lejligheder der er udlejet faldende. Kontoret får henvendelser om køb eller salg med henblik på udlejning, og må ofte lægge øre til en manglende forståelse for Ejerforeningens vedtægter omkring begrænsning af muligheden for udlejning af lejligheder.

Til orientering for generalforsamlingen, er 91 ud af 324 lejligheder udlejet. Hermed ros til foreningens medlemmer, der har støttet op omkring det initiativ, som vores tidligere formand Søs Kaplov iværksatte i 2015.

**Den nye affaldssortering er nu gennemført.** Bestyrelsen havde møder med kommunen, og lagde beslutningen om lukning af nedfaldsskakterne ud til afstemning hos medlemmerne. Før bestyrelsen tog stilling til sin anbefaling af lukning, som medlemmerne støttede op om, kunne vi konstatere at den nye affaldssortering var den bedste løsning. Det være sig arbejdsmiljømæssigt for vores medarbejdere og tidssvarende i forhold til kommunens beslutninger på affaldsområdet. Vi ved fra andre lejlighedsområder, hvor ordningen er gennemført, at der kan blive tilvænningsvanskeligheder, for de beboere der bor på 2en og 1ste sal. Men som det er sket andres steder, kan vi hjælpe hinanden med at tilpasse os de nye forhold.

**Twisten med Ejerforeningen Hegnsparken,** som blev omtalt for Ejerforeningens medlemmer, på den ordinære generalforsamling d. 23. oktober 2017, omhandlende hvem der skal stå for vedligeholdelsen af stien der går mellem de to foreningers områder, er stadig ikke løst. Næstved Kommune har ikke kunnet – eller ikke villet løse opgaven. Som det sidste udspil arbejdes der på et møde mellem de to parter med henblik på en mæglingsløsning.

**Hjemmesiden er ændret,** i form, indhold og funktion. Problemer med udbyderen af vores oprindelige hjemmeside, førte til at bestyrelsen valgte helt at droppe samarbejdet. Ud over førnævnte problemer med udbyderen, kunne det ved nærmere undersøgelse, konstateres et meget lille antal søgninger (de såkaldte "hits"), lidt over 300 - siden oprettelsen i begyndelsen af 2005. Der var desuden få af ejerforeningens medlemmer, der søgte om brugernavn og kodeord, så de kunne udnyttede muligheden for at adgang til referater med videre. Gennem research hos andre ejerforeninger, valgte vi en enkel udformning, som vi selv har mulighed for at vedligeholde i bestyrelsen.

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

**Betonskader.** Byggeriet er fra begyndelsen af 70'erne, hvilket betyder at det vi kan forvente fortsatte omkostninger, på renovering af altaner og øvrige betonskader.

---

---

## Bestyrelsens beretning – Den ordinære generalforsamling 2019

**Renovering af kloaknettet**, er et emne som Kassereren vil på denne generalforsamling. Til orientering for generalforsamlingen, er kloaknettet blevet undersøgt – og ledningsnettet nuværende tilstand kan ses på opslagstavlen i mødelokalet på kontoret. Som det blev nævnt på sidste generalforsamling, handler det om at fremtidssikre en så stor investering, som det er at udbedre skaderne på kloaknettet. Vi skal tage højde for de vandmængder der er forbundet med de sidste års nedbør og fremover. På sigt skal vi have flyttet nedløbet fra tagene, som for indeværende løber ned i den gennemgående ledning under blokkene, og er årsagen til at vi har oplevet vand i kældrene. orientere jer om omfanget – og prisen for renoveringen af kloaknettet.

**Tagrenovering** – indenfor en overskuelig fremtid. Som vi i vores beretning nævnte på sidste generalforsamling, vil det blive nødvendigt at udskifte tagbeklædningen, på de seks blokke. I den forbindelse, skal der tænkes på bedre isolering af betondækket herunder. Under denne renovering skal der tages højde for at få flyttet nedløbet fra tagene, som vi nævnte i orienteringen om kloaknettet. Selve finansieringen af denne opgave, er ikke noget ejerforeningen selv kan finansiere. Der vil som vi har oplevet tidligere, blive indhentet lån som ejerne hver især skal betale – enten som engangsbeløb eller ved månedlige afdrag.

**Tagvinduerne på Blok C** skal udskiftes. Der er indhentet priser og entreprisen vil blive udført snarest.

**Generelt:** Der er udfordringer som der er forbundet med at vedligeholde de seks blokke, i flere henseender. I almindelighed dem som ejerne selv skal stå for, og i særdeleshed dem som vi betaler til – så løbende betonrenoveringer kan ske. Vi bestræber os på at finde frem til, hvordan uventede store udgifter kan undgås. Vedligeholdelsen vil om noget, være medvirkende til at gøre vores boligområde attraktivt at bo i.

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

Gældende husorden viser hvilke krav der stilles, med hensyn til vedligeholdelse, udseende, godkendte farver, beplantning i 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 – og stueside, opfordres til at sørge for, at disse vedligeholdes så de fremstår uden afskallet maling eller anden misfarvning.

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.

---

---

## Bestyrelsens beretning – Den ordinære generalforsamling 2019

**Renovering af vinduespartier**, er ejernes eget ansvar. Vi vil her i denne beretning, fremhæve forslaget på generalforsamlingen den 23. oktober 2017, fra ejeren af nr. 274. Det gik ud på – at de af ejerne der har ønsker at få udskiftet vinduespartierne, i fællesskab indhenter tilbud. Der skal lige hertil siges, at førnævnte lejlighedsejer, fik udskiftet sit vinduesparti her foråret 2019. Bestyrelsen har kunnet konstatere, at flere har fået foretaget denne renovering.

Det er rigtigt at de oprindelige mål ikke er ”hyldevare”, men det ER muligt at få nye vinduespartier, som overholder de krav, som er vedtægtsbestemt i Ejerforeningen Terrassehaven.

Bestyrelsen understreger at udseende og mål, på nye vinduespartier, skal jf. ejerforeningens bestemmelser, være de samme, som dem der udskiftes. Konstateres det at nyistandsatte 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.

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

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

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

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

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

**Det skal understreges**, at det er ejerens eget ansvar at holde øje med om vandtilslutningerne under vask i køkken, i badeværelset, og bag opvaske – og vaskemaskiner er tætte. Fugerne ved badekar, eller i bruseniche og i gulvet skal være tætte. Der skal desuden holdes øje med, om afløb fra altanerne, ikke er tildækkede, så vandet hober sig op, og løber ind i den tilhørende – eller andres lejlighed.

**Henvendelser – og klager fra beboerne**, bliver afhængig af indholdet behandlet i bestyrelsen.

### **Arbejdet på kontoret:**

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

---

---

## Bestyrelsens beretning – Den ordinære generalforsamling 2019

### Til orientering:

**Husordenen:** Den nyeste udgave er af d. 29. november 2018, som er blevet omdelt. Den bliver lavet i to størrelser. A5 – som hidtil og nu i størrelsen A4. Ønskes den udleveret som A4, skal der rettes henvendelse til kontoret.

Det forventes at der snarest vil blive udarbejdet et særskilt regelsæt den nye affaldsordning, og hvordan storskraldsordningen i Ejerforeningen skal fungere.

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

Der skal rettes en stor tak til Ejerforeningens kasserer Per Andersen, der sætter en ære i at varetage sine opgaver i Ejerforeningen, og som i samarbejde med Real Administration v./ Anja Persson, har varetaget Ejerforeningens økonomiske interesser på ansvarlig – og overskuelig vis.

### Nytårskur – og sommerfest:

**Initiativet med at afholde en nytårskur fortsætter.** Her har ejerforeningens medlemmer mulighed for at møde deres bestyrelse. Her kan stort og småt drøftes og udveksling af ideer for det vi er fælles om – Ejerforeningen Terrassehaven. Nytårskuren foregik under Blok F, som ligger på Bogensevej.

**Sommerfesten er et godt initiativ,** som bestyrelsen har valgt at lægge ud til ejerforeningens medlemmer at få op og stå. På denne generalforsamling vil vi opfordre til at få lavet et udvalg, som kan varetage denne opgave.

### Medarbejdernes indsats:

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

### 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.

---



# PENNEO

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

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

## Lars Henriksen

Dirigent

Serienummer: CVR:27494536-RID:25150374

IP: 93.160.xxx.xxx

2019-10-31 10:50:07Z

NEM ID 

## Susanne Karlshøj

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-517884481380

IP: 2.110.xxx.xxx

2019-11-05 18:57:23Z

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 tidsstempet 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>