

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I TERRASSERNE d. 6. februar 2014



Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om lukning af varmecentral og fremtidig levering af fjernvarme fra RF.
3. Aflæggelse af midlertidig regnskab for foreningen og endeligt varmeregnskab
4. Rettidigt indkomne forslag
5. *Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent*
6. *Valg af formand (lige år)*
7. *Valg af kasserer (ulige år)*
8. *Valg af bestyrelsesmedlemmer i øvrigt samt suppleanter*
9. *Valg af to revisorer*
10. *Valg af revisorsuppleant*
11. Eventuelt

Ad.1	<p>Velkomst ved formand Hanne Schønherr. Niels Krüger blev valgt til dirigent. Han konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var lovlig og rettidigt indkaldt. Han pointerede at bestyrelsens forslag til fremtidig anvendelse af varmecentral med tilhørende kontor m.v. skal vedtages med flest mulige deltagende stemmer. Der var 36 parceller til stede svarende til 72 stemmer.</p>
Ad.2+3	<p>Peter fremlagde beretning om lukning af varmecentral m.v. Regnskabet er et 7 måneders regnskab og teknisk set som tidligere. Vi beklager at der er sket en fejl i det første udleverede varmbrev. Nyt varmbrev er blevet omdelt til samtlige beboere. Når den ekstraordinære generalforsamling er afviklet åbnes regnskabet for Grundejerforeningen igen, og det samlede regnskab for perioden 1.4.2013 – 31.3.2014 forelægges på den ordinære generalforsamling i juni 2014.</p> <p>Megawatt-forbruget for perioden 1.4. – 31.10.2013 består af 3 delelementer: De tal som tidligere er registreret på den gamle måler, dernæst på den ny måler, som blev aflæst 8.10.2013. Det tredje er det slip som er opstået fra den første måler blev nedtaget til ny måler blev installeret.</p> <p>Vi har teknisk taget forbrugstallet fra den "gamle måler" og fra den "nye måler" og efterfølgende taget det samlede forbrug på samtlige gamle og nye målere, og derefter udregnet et gennemsnitforbrug pr. dag, og dette er således anvendt til dækning af de dage, hvor den enkelte parcel ikke havde måler installeret. Dvs. ingen har fået "Gratis" dage, hvilket bestyrelsen finder rimeligt.</p> <p>Hvis der i aften er enighed for at lukke Terrassernes varmeregnskab - foregår fremtidig transaktioner alene i Grundejerforeningens regnskab.</p> <p>Intern revisor har haft 2 bemærkninger til 2 bilag i regnskabet. Det er udbetaling af 2 honorarer til et mindre firma.</p> <p>Peter gennemgik varmeregnskabet – indtægter og udgifter. Den store post i udgiftssiden er selvfølgelig udskiftning af varmeunits til samtlige parceller. Der kan hos SKAT trækkes arbejdsløn fra på ydelsen for installation af varmeunit. Husk det. Regning er uddelt i beboernes postkasser.</p> <p>Vi har endnu ikke modtaget regning for tilslutning til Roskilde forsyning – og vi rykker ikke.</p>

Vi har bedt om reg.nr. og kontonummer så alle kan få udbetalt deres beløb i "for meget varmebetaling". Pengene vil blive udbetalt umiddelbart efter den ekstraordinære generalforsamling. Aktiver beløber sig til cirka 2.5 mill.kr. – samt en egenkapital på cirka 1.mill. kr. En rimelig god formue for en Grundejerforening.

Fremadrettet skal vi bruge penge på fliser, fortov , kloaker, grønne områder og asfaltarbejde i Terrasserne.

Vi er i gang med at færdiggøre nr. 5 – de sidste ting mangler – bl.a. kloak. Overskuddet 233.000 kr. hensættes til renovering af varmecentralen.

Endvidere har bestyrelsen udarbejdet forslag til anvendelse af nr. 5 – radiatorer, loft, hoveddør, vindskeder i endegavl, nyt trægulv, ny væg mod nr. 4 m.v.

Vi har indhentet pris på 4 stk. radiatorer fra SPH – tilbud kr. 50.000. Her skal vi ud og finde et ekstra tilbud – da vi synes at prisen er for høj.

Spørgsmål fra salen:

Nr. 8: Fra hendes vindue kan hun se nogle stænger oppe på husets tag – skal de ikke fjernes?

Svar fra Peter: Ja de skal væk – det er et gammelt aluminiumsmål fra gamle dage.

Peter gennemgik herefter *foreningens regnskab*.

Spørgsmål fra salen:

Nr. 60: Hvordan kan revisoren have overset fejl i varmebrevet?

Svar fra Peter: Regnskabet er godt nok – i forhold til bodage og megawatt. Revisor har ikke været inde i vores bogføringsdage og de bagvedliggende tal. Vi beklager den skete fejl.

Nr. 23: Hvad er en bo-dag.

Svar fra Peter: Udregningen lyder på - 365 x 158 parceller fra 1.4. – 31.10.2013.

Niels Krüger kunne konstatere at punktet er godkendt. Han kunne endvidere konstatere at *pkt. 3 - Aflæggelse af midlertidig regnskab for foreningen og endeligt varmeregnskab* hermed også er blevet godkendt.

Ad.4

Peter fremlagde bestyrelsens forslag til anvendelse af nr. 5 – som allerede uddelt til samtlige husstande.

Vi har haft åbent hus d. 30/1 i nr. 5, så interesserede kunne se huset *live*.

Bestyrelsen fremviste billeder fra nr. 5 (teknikken bag gadebelysningen samt kabler til YouSee, samt hul i loftet hvor den gamle skorsten har været). Der er et teknisk problem omkring kloak – som skal tillukkes. Det skal gøres udefra af hensyn til rotter. Isætning af ny hoveddør ved den gamle varmecentral. Her forestiller bestyrelsen sig at der indrettes kontor.

Niels K.: Han forudsætter at beboerne er vidende om hvordan nr. 5 ser ud efter denne gennemgang. Herefter er der kommet et ændringsforslag fra en beboer i nr. 155 – Søren. Forslaget går ud på at vi sætter nr. 5 til salg. Vil forslagsstillerne supplere begrundelsen?

Nr. 155: Synes at Bestyrelsens forslag er OK med gæsteværelse m.v. Men han synes at det er mange ressourcer at binde til disse formål. Han ser huset som en værdi. Med det beløb som er sat til side til renoveringen af nr. 5 – 233.000,- kr. – så mener han, at det måske kan indbringe cirka 1 mill. Han har haft kontakt til en el-installatør omkring en evt. flytning af alt teknik. Det kan godt lade sig gøre. Grønt-komposten ved nr. 5 , kan evt. nedlægges og beboerne kan selv køre på Kara. Er der behov for et værksted - ellers kan det bygges et andet sted i Terrasserne.

Der vil være fortsatte driftsudgifter, hvis vi beholder nr. 5 – anslået 25.000 kr. – vedligehold og rengøring samt varme. Der vil være indtægter ved udlejningen – men den vil måske blive høj da der er driftsudgifter som skal dækkes ind.

Fremtiden vil bringe investeringer for Grundejerforeningen bl.a. nedbrud i Stamvejen og kloaker som er 25 år gamle kan på sigt skabe problemer. Vores betontage har en levetid på cirka 45 år. Måske burde vi skabe en tagfond til fremtidige investeringer i fællesskab. Så afhænde nr. 5 til fremtidige investeringer.

Niels K. – så har vi to forslag – bestyrelsens forslag samt forslag fra nr. 155.

Svar fra Peter: Vores mange mapper som skal opbevares i 5 år samt pc-udstyr – hvor skal det placeres. Det er generalforsamlingen som beslutter hvad nr. 5 skal anvendes til.

Spørgsmål fra salen:

Nr. 105: Søren's forslag – mht. redskabsskur – her kunne indrettes et lille kontor til mapperne i den ene ende.

Nr. 60: Der står i bestyrelsens forslag at det fx kan anvendes til overnatning – men vel også til et beboerhus – hvor beboerne kan spille kort, eller fx mad- og spilleklubber. Der bør nedsættes et udvalg til den fremtidige brug. Mapperne i aflåste skabe. Sørge for at skabe åbenhed mellem de to rum.

Svar fra Hanne: Vores forslag går udelukkende på gæstebesøg. Det er ikke et festlokale vi har tænkt indrettet. Mapperne kunne stå i et depot – det samme med trailer m.v. Vi kan godt afsløre, at vi er i en fase, hvor vi er innovative omkring vores brug af Terrassernes område. Fx jorden med Egekrat/egeskov – kunne sælges.

Nr. 155: Kan godt forstå at bestyrelsen bør have en base til sit arbejde. Synes at de gør et godt stykke arbejde. Hvordan kan vi anvende vores midler bedst muligt? Der vil blive færre mapper – da varmecentralen er lukket – dvs. at bilagsmængden vil falde. Vi går mere og mere over til elektronisk håndtering af breve, post m.v. Er der behov for at opbevaring af mapper så kunne man finde et sted, hvor man kunne leje sig ind.

Nr. 44: Det som kendetegner foreningen er en stærk forening. De to forslag er meget skelsættende. Skal vi vælge det ene eller det andet. Det er vigtigt, at vi har et sted at mødes. Det er dyrt at hyre håndværkere. Synes at det er godt at vi har komposthåndteringen ved nr. 5. Synes at vi skal gå efter den styrkede forening.

Nr. 21: Synes at begge forslag er udmærket. Hvis vi skal ud og leje lokaler så vil det også skabe omkostninger. Hvorfor når vi har et hus – så skulle ud og fx bygge et skur m.v. Hvem vil have det som nabo? Renovering koster penge. Prisen for huset – skal man også tage i betragtning. En base for vores Grundejerforening.

Nr. 155: Jeg stiller forslaget fordi jeg går ind for fællesskabet. Der er omkostninger – ja, men der er driftsbesparelser – 25.000 kr. Han anslår, at man kan få vurderingen – 800.000 kr. Regner med en lille million. Den som overtager, gør en god forretning.

Nr. 4: Vil gerne lige udtale sig om forskellige ting: Jeg har skrevet et brev til bestyrelsen i forhold til Netto-byggeriet og DONG, opgravning af fortov samt nedtagning af ting i nr. 5. Er så træt af det at hun har overvejet at sælge sit hus. Ejendomsmægleren har udtalt at prisen ikke vil blive så høj pga. Netto. Tjek gerne for vandskade i nr. 5 – da hun har hørt om det, da hun i sin tid købte sit hus. Kloak nr. 5, 4, og 3 løber sammen – husk det og tag det med i beregningerne. Ønsker ikke yderligere larm fra anvendelse af nr. 5 til fx børnefødselsdage etc. Hvad er Egekrattet?

Svar fra Hanne: Det er den grund op mod Vestre Kirkevej som er dækket af Egetræer.

Nr. 8: Hun tilslutter sig Søren's forslag da hun er modstander af at nr. 5 skulle blive fx et beboerlokale. Mht. kompost-affald – det vil hun gerne bibeholde. Hun vil gerne tilslutte sig til at sælge nr. 5.

Nr. 105: Hvor mange kvadratmeter er Egeskoven?

Svar fra Hanne: Det ved jeg faktisk ikke.

Nr. 105: Måske kunne man tænke salg af nr. 5 og salg af grunden ved Egeskoven giver et større afkast.

Nr. 46: Hvis vi skal have el-skab et andet sted – det er der også mange omkostninger ved.

Nr. 155: Han har ikke haft mulighed for at gå ned i detaljen med hans forslag. Elinstallationerne kan sagtens flyttes ud i et skab. Hvor kompostaffaldet skal være har han ikke undersøgt til bunds. Vi l gerne ændre sit forslag til: At det undersøges om det er realistisk og muligt at sælge huset fra. Så vi ved den ordinære generalforsamling til sommer får nogle priser som vi kan se på der. Det er han villig til at indgå i.

Nr. 121: Det vil også give os anledning til at se andre muligheder, da der ikke har været meget tid til det - da det åbne hus var inden for tidsfristen for indkomne forslag.

Nr. 44: Der er anslået udgifter til 25.000,- kr. Det lyder ikke som mange penge om året.

Nr. 91: Jeg synes at Terrasserne er et dejligt sted at bo. Det er fordi at blandingen af det individuelle og fællesskabet fungerer godt. Det betyder, at vi skal have nogle gode faciliteter for dem som skaber fællesskabet - her bestyrelsen. Den skal vi bruge og derfor støtter han bestyrelsens forslag.

Nr. 121: Begge forslag lyder fornuftige – hvorfor har vi så travlt – hvorfor HOVSA? Lad os få nogle undersøgelser – har vi travlt? Kunne man ikke undersøge det?

Svar fra Peter: Vores hovedproblem er, at vi har en varmecentral med et uopvarmet rum. Vi holder fast i anvendelsen af nr. 5 som beskrevet i forslaget – dvs. opsætning af 4 stk. radiatorer, forstærkning af væg ind mod nr. 4 samt flytning af kontor ind i varmecentralens lokale. En mere optimal anvendelse af nr. 5. Vores mødebehov fremadrettet bliver ikke så stort som tidligere. Endvidere stiller vi os åbent for, at der nedsættes et udvalg.

Nr. 60: Man kan midlertidig sætte el-radiatorer op.

Nr. 155: Er selv byggemand. Mit ændringsforslag til ændringsforslaget skal selvfølgelig sikre der skal være varme på lokalerne og tingene skal ordnes. Dernæst har vi tiden til at overveje hvilken beslutning som er den rigtige.

Niels K. Andre kommentarer?

Nr. 40: Har en mor på Børnehøjen, hvor de ikke har kompostordning. Evt. få ordning hvor der kommer containere til afhentning af affald.

Nr. 46: Containere kan kun stå på Stamvejen og her er der p-forbud.

Niels K.: Godt – så der skal tages stilling til om nr. 5 skal beholdes i Grundejerforeningens regi, og anvendes som foreslået af bestyrelsen, men at der som foreslået nedsættes et udvalg som skal konkretisere anvendelsen af hus nr. 5 samt priser for benyttelse. Udvalget skal bestå af 2 medlemmer fra bestyrelsen samt 2 beboere fra Terrasserne.

	<p>Beslutningen om forslag til fremtidig anvendelse af ejendommen forelægges til drøftelse og godkendelse på den ordinære generalforsamling til juni.</p> <p>Nr. 155: Og at det undersøges om det er muligt at sælge nr. 5.</p> <p>Niels K.: På denne ekstra ordinær generalforsamling er 36 husstande repræsenteret – hver husstand har 2 stemmer. Der kan afgives 72 stemmer. Der er ingen som ønsker skriftlig afstemning.</p> <p>Nr. 121: Udvalgets rolle hvordan er den. Hvilken myndighed har den?</p> <p>Svar fra Peter: Hvis vi nedsætter det udvalg så er det de 4 repræsentanters opgave at komme med konkrete forslag til den ordinære generalforsamling til juni 2014.</p> <p>Hvor mange er for Bestyrelsens forslag? Der blev talt i alt 56 stemmer for bestyrelsens forslag.</p> <p>Niels konstaterer at bestyrelsens forslag er vedtaget.</p> <p>Han opfordrer til at der stiller kandidater op til udvalget:</p> <p>Beboere: Nr. 44, Nr. 60 samt Nr. 4 Bestyrelsen: Peter og Hanne</p> <p>De mødes efter mødet og aftaler en mødedato.</p>
Ad.11	<p>Eventuelt:</p> <p>Nr. 2: Bor tæt på Netto. Hvis vi også får et gæstehus giver det mere støj. Vi bliver vækket 06:45 hver dag ved vareindlevering. Der er skabt kontakt til Roskilde Kommune. Roskilde Kommune har tilsidesat vejledning ved nybyggeri. Der er beskrevet omkring støj m.v. Vi forstår ikke, at der kan skabes vareindlevering 10 meter fra deres soveværelsesvindue. Der er foretaget støjmålinger og tallene er alt for høje p.t. Han frygter for sommerperioden, når vinduerne skal åbnes. Den såkaldte støjmur er godt nok en meget dårlig løsning. Han vil fortsat kommunikere med Roskilde Kommune. Problemerne er sanktionsmulighederne. Han imødeser en dårlig sommer. Omvendt synes han at det er godt med en indkøbsmulighed som Netto.</p> <p>Svar fra Peter: Formanden og kasserer har været til møde med teknisk direktør/formanden for Teknik- og Miljøudvalget i Roskilde Kommune i december. Vi har anket til Natur- og Miljøankenævnet, da der efter vores opfattelse er sket en forkert sagsbehandling i forvaltningen i forhold til den beslutning, som Roskilde Byråd vedtog i december.</p> <p>Der er sket en god oprydning fra Netto's side, men vi håber at de vil fortsætte beplantningen. Vi afventer. Kommunikationen omkring Netto ligger på vores hjemmeside.</p> <p>Nr. 59: Er det gennemgangen – de to bomme som I synes er forkert.</p> <p>Svar fra Peter: Ved høringsmaterialet i august vises der, at der skal etableres sti-adgang. Efter diverse indsigelser fra borgerne bliver forslagene forelagt Byrådet i december og de vedtager i Lokalplanen, hvor der jf. kortbilag/lokalplanens side 17 ikke skal være sti-adgang. Men jævnfør pkt. 5.2 i Lokalplanen er der modsat tilkendegivet, at der kan etableres sti-adgang. Teknisk Forvaltning har visioner om sti- og cykelsystem – den overlades til tredjemand – altså Netto, som ønsker adgang til stisystem med opsættelse af bomme.</p> <p>Nr. 59: Vi synes at det er godt med bommene. Ellers vil folk bare vade igennem det grønne område.</p> <p>Nr. 146: Hvem ejer stien?</p>

Svar fra Peter:

Den asfalterede sti ejes af Roskilde Kommune. Det grønne bælte fra 1-5 ejes også af Roskilde Kommune.

Nr. 21: Gode røster fremme om en stærk Grundejerforening, og han har meget sympati for dem som ligger i første række ud mod Netto. Han vil gerne bakke solidarisk op om at rykke på Roskilde Kommune og evt. Dansk Supermarked. Sti-adgangen er rar at have, men man kan gå udenom. Hvis det kan skabe mindre støj for den første række så lad os gøre det. Flere kan gå sammen og henvende sig i fællesskab til Roskilde Kommune.

Bestyrelsen: Det er taget til efterretning.

Nr. 121: Kan vi som forening styrke vores mandat – kan vi stå sammen?

Svar fra Niels K.: Grundejerforeningen repræsenterer alle grundejere.

Nr. 44: Udmærket hjemmeside. Evt. oprette debat-forrum, hvor vi kan dele vores erfaringer. Er det en ide?

Svar fra Hanne: Ja vi blev netop hacket. Vi har haft et log-in – men det må vi lige undersøge, om vi har på den nye platform.

Nr. 8: Hvis Netto får deres vilje med bommene og bagvejen – kan vi så få flyttet vores infotavle – da der er flere som går igennem der?

Niels K.: Bestyrelsen har taget den med sig.

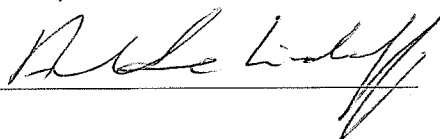
Peter: Inden ordstyreren takker for god ro og orden, så vil vi gerne sige tak for et kompetent ordførerskab. Rigtig god tur syd-på.

Niels K.: Den ekstraordinære generalforsamling er hermed afsluttet.

Dato:

13/3-2014

Referent:

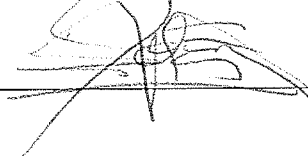


Annette Lindorff

Dato:

3/3 2014

Dirigent:



Advokat Niels Krüger