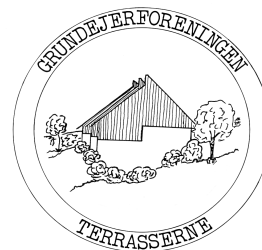


REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I TERRASSERNE d. 13. juni 2013



REFERAT NR.: 365

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år
3. Aflæggelse af foreningens regnskab og 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 ordinære generalforsamling var lovlig indkaldt. Han pointerede at forslaget med vedtægtsændringer skal vedtages med 2/3 deltagende stemmer. Der var 39 parceller til stede svarende til 78 stemmer.</p>
Ad.2	<p>Hanne fremlagde årets beretning.</p> <p>Endnu et begivenhedsrigt år i Terrasserne er gået. Vi har siden sidst holdt Sct. Hans aften med bål og båltale af byrådsmedlem Cemal Ocul. Aktivitetsudvalget bød traditionen tro på grillpølser, øl og vand. En stemningsfuld midsommeraften, som tiltrak mange beboere også fra de nærliggende veje. I august måned havde vi en meget flot og velforberedt jubilæumsfest. Jubilæumsudvalget havde sørget for underholdning, musik og velsmagende mad. Det var et kæmpe arrangement, som udvalget fik stablet på benene. En fest, som kom alle til gode. En stor tak til jubilæumsudvalget. I august måned var der den tilbagevendende havevandring. Alle som havde lyst og interesse for fælles arealerne var mødt frem – lige som vores gartner Allan var med. Bestyrelsen og Allan noterede de mange forslag og ønsker ned. Efterfølgende blev forslagene prioriteret på et bestyrelsesmøde. Vi prioriterer ud fra økonomi og Allans ekspertise. I februar måned blev der holdt fastelavn, som også tiltrak mange udklædte børn i alle aldre. Vi har fået nye lamper i hele Terrasserne. Det var en meget stor udgift, men også meget tiltrængt. Nu henlægger vores område ikke i skummelt belysning men snarere i lyset af en projektør. Igen i år var en hær af gæve affaldsindsamlere i gang. Det var d.21. april. Der blev samlet 24,2 kg. affald ind. I år fald der mere sne end året før, men heldigvis uden de store problemer i Terrasserne. Vi har fornyet kontrakten med Roskilde kommune om at rydde stamvejen. Biler med sommer dæk havde svært ved at komme op af vejen. Sneen og kulde havde bidt sig fast længe, om det skyldes ændret klima, skal jeg ikke gøre mig klog på. Grundet det kolde vejr har stamvejen slået revner. Bestyrelsen er i dialog med Roskilde kommune omkring vedligeholdelse af asfalten, så vi fortsat har en god asfalteret stamvej. En stamvej, som Bent blandt meget andet, får holdt rigtigt pænt. Stamvejen er det første indtryk folk får af Terrasserne, så en stor tak til Bent for sit arbejde. Kloakkerne, får vi tilset, når Peters kloak Service bliver tilkaldt. Det er bestemt et område, som vi skal have fokus på. Der er i år blevet gravet ned for at udbedre skader efter rotter. Området nede</p>

ved basket banen er meget fugtigt, og vi er i dialog med Peters kloakservice for at få en løsning på problemet. Kloakkerne vil have bestyrelsens stigende opmærksomhed både i forhold til rotter, tilstopning og evt. lugtgener.

Bestyrelsen har gennem hele året været optaget af fjernvarme projektet. Sidste år medio august var vi alle inviteret til informationsmøde hos Roskilde Forsyning. D.29. november vedtog en ekstraordinær generalforsamlingen, "at Roskilde Forsyning overtager ejerskabet af forsynings nettet inkl. Den fremtidige drifts - og vedligeholdelsesansvar for fjernvarmeforsyningen til Terrasserne" - 153 stemte ja – 6 personer nej.

SPH VVS blev valgt som leverandør. 3.april i år gik første etape i gang med udskiftning af vekslere, og etape 2 er godt i gang. Vekslere til hver parcel og tilslutning til fjernvarme er ene og alene finansieret af grundejerforeningens opsparing.

I skrivende stund ser det ud til at Terrasserne tidligst august13 og muligvis senere bliver koblet til fjernvarmen.

Bestyrelsen har bedt SPH VVS om at skrive en kortfattet brugsanvisning, som så bliver uddelt til hver parcel.

Bestyrelsen rundsender også en skrivelse ang. fradrag for varmeveksler, dvs., at ved Skat 2013 kan der fradrages den anførte arbejds løn.

Det er muligt for 35 kr. månedligt at tilvælge Roskilde Forsynings serviceordning. Ligeledes har SPH VVS en serviceordning for 30kr. månedligt.

Konsekvensen af fjernvarme er en udfasning af varmecentralen og naturgas. Derfor stiller bestyrelsen forslag til ændringer i vedtægterne og et ophør med eksterne revisor. (pkt4 i dagsorden). Ligeledes stiller bestyrelsen forslag 5 om fortsat opkrævning af a conto varmebidrag indtil tilkobling sker og budgetperioden forlænges tilsvarende. Se ligeledes budget for varmeforsyningen 1.4.- 30.6.13 eller et senere tidspunkt.

Med disse ord overgiver bestyrelsen hermed beretningen til generalforsamlingen.

Der var ingen spørgsmål fra salen, så beretningen blev godkendt.

Ad.3

Peter gennemgik **foreningens regnskab** – indtægter og udgifter. Især de nye lamper til en samlet pris 539.704 kr. er en stor post.

På legepladser har der været en overskridelse, som skyldes ekstraordinært akut problem på basketbanen, men i note 3 ses at vi har overført 82.000 kr. fra regnskab 2012/2013.

Jubilæumsfesten og fastelavn er også udgifter i regnskabet, hvor vi havde budgettet med et beløb på 55.000 kr. Samlet set har vi brugt 568.000 mere end budgetteret, som primært skyldes de nye lamper, idet de ikke var budgetlagt, vedtaget ved særskilt forslag. Opsparingen har været på 200.000 kr.

Peter gennemgik **foreningens varmeregnskab** – indtægter og udgifter. Vi har været gode til at anbringe vores penge i værdipapirer, derfor har vi opnået et godt afkast på 236.000 kr., og de samlede indtægter udgør cirka 2.1 mil kr.

Vores gasaftale udløber pr. februar 2014. Vi har lavet aftale så vi vederlagsfrit kan gå ud af gasaftalen, når vi overgår til fjernvarme.

Vi går ud med et overskud på kr. 97.148 netto som skal tilbagebetales til de grundejere som skal have penge tilbage i varme.

PBS har meddelt, at man ikke længere kan tilbagebetale beløb via PBS, vis beløbet er større end det beløb som skal opkræves. Peter udleverer brev i postkasserne med ønske om kontonummer. mv. til de berørte beboer.

Peter gennemgik Balance - **Aktiver og Passiver**.

Vi skal betale 4,074 mio.kr. til de nye varmevekslere.

Vi skal betale 1,25 mio. kr. til Roskilde forsyning for tilslutning til fjernvarme.

Vi skal betale 125.000 kr. til oprydning af kedler mv. i nr. 5.

Det betyder udgifter på alt 5,449 mio.kr. for at få udfaset gassen.

Vores egenkapital er på i alt 5,472 mio.kr..

	<p>Peter gennemgik noterne 1-5.</p> <p><u>Spørgsmål fra salen:</u> Nr.155: I regner med at der er penge nok til dækning af veksler? Svar: Ja det er der. Vi har fået et tilbud på oprydning af nr. 5 så tallene ser valide ud.</p> <p>Nr. 8: Vi skal jo stadig betale til varmeregnskabet? Svar: Vi er i den situation at der er penge nok ellers overfører vi penge fra varmeregnskabet. Der bliver ikke brug for en ekstra opkrævning.</p> <p>Regnskab og varmeregnskab blev efterfølgende begge godkendt.</p>
<p>Ad.4</p>	<p>Forslag 1 fra bestyrelsen om revision af foreningens p.t. gældende vedtægter, som er udleveret til samtlige husstande inden generalforsamlingen.</p> <p>Det er en konsekvens efter afholdelse af den ekstraordinære generalforsamling, hvor vi besluttede at overgå fra gas til fjernvarme.</p> <p>Forslag om at den eksterne revisor udgår, således at det fremover er den på generalforsamlingen valgte interne revisor, som gennemgår og påtegner regnskabet.</p> <p>Vi gennemgik vedtægtsændringerne.</p> <p>Peter forklarede, at det med blå er det som skal udgå. Det med rødt skal indgå.</p> <p>Et er - at vi godkender vedtægtsændringerne her – men vi er også i den situation, at vi kører med den gamle ordning indtil vi lukker for gassen. Når vi så overgår til fjernvarmen er de ”nye” vedtægter udfaset.</p> <p>Niels Krüger fortalte at der på generalforsamlingen er 78 stemmer repræsenteret – 2/3 skal stemme for forslaget førend det er vedtaget.</p> <p>Niels K.: Er der nogen kommentarer til forslag 1?</p> <p>Nr. 91: Når vi nu ikke har et varmeregnskab mere, så er der vel ikke nogen grund til at have et regnskabs år som ikke følger kalenderåret? Svar: Det er et rigtigt godt spørgsmål. Svar fra Peter: På nuværende tidspunkt er vi i gang med lukning af vores varmeregnskab. Det kunne være et fornuftigt tiltag, som vi kan tage på næste års generalforsamling, da det kræver nogle tekniske tiltag.</p> <p>Nr. 8: Valg af ekstern revisor udgår – en af revisorerne skal være statsautoriseret. Svar fra Peter: Paragraf 15 – Generalforsamlingen vælger 1 revisor. Igen det med blå - udgår.</p> <p>Niels K.: Bestyrelsens forslag er, at vi beslutter at vi fremover skal have 1 revisor valgt af generalforsamlingen uden at være statsautoriseret.</p> <p>Nr. 6: Vil der stadig være en revisorsuppleant? Svar: Ja det vil der.</p> <p>40: Positiv respons til bestyrelsen – godt at vi kan spare nogle penge.</p> <p>Niels K.: Er der nogen som stemmer imod forslaget? Nej. Bestyrelsens forslag blev enstemmigt godkendt af alle deltager ved generalforsamlingen.</p>

<p>Ad.5</p>	<p>Peter forklarede, at vi bliver forsinket grundet at fjernvarmerørene ikke er gravet ned frem til Terrasserne. Vi forventer, at vi kan overgå til gas cirka d. 1. august senest 1. september 2013, men vi må se.</p> <p>De nye varmemålere bliver fjernaflæst af Roskilde Forsyning. Når vi overgår fra gas til fjernvarme, så får vi afregningstallene fra Roskilde Forsyning, som vi kan afregne med den enkelte beboer.</p> <p>Ifølge kontrakten med Roskilde Forsyning overtager de det fulde ejerskab af ledningsnettet, når vi er blevet tilsluttet.</p> <p>Peter fremlagde og gennemgik budgettet.</p> <p>Vi foreslår at vi opkræver et uændret a conto varmebidrag på kr. 970,- pr. måned som fremadrettet kan bruges som en opsparing.</p> <p>Vi foreslår at det nuværende kontingent på kr. 410,- pr. måned nedsættes til 335,- kr. pr. måned – da vi har nedsat opsparingen og ikke vil få udgifter til kedelpasser i nr. 5.</p> <p>Vi foreslår ændring til bestyrelshonoraret med cirka en tredjedel – nu 29.000 kr.</p> <p>Udgifterne til vores Altmuligmand er ændret fra et timetal til et fast månedligt beløb – på 3.750 kr.</p> <p>Udgifter til Revisionen – udgår.</p> <p>Bogføringsudgiften er sat ned til cirka 18.000 kr.</p> <p>De samlede udgifter for budget 2013/2014 er på 648.245 kr. De budgetterede udgifter for 2014/2015 er på 627.600. Overskuddet cirka 8.000 kr.</p> <p>Vi forventer at få nedsat vores udgifter yderligere, når vi har udfaset gassen.</p> <p>Nr. 155: Mener <u>ikke</u> at vi skal nedsætte kontingentet, da der er store udgifter ude i horisonten.</p> <p>Nr. 105: Bliver nr. 5 sat til salg? Svar fra Peter: Det skal vi fremadrettet finde ud af. Der kommer forslag fra bestyrelsen, hvad evt. skal ske med nr. 5. Det er så en generalforsamlingsbeslutning hvad der besluttes.</p> <p>Nr. 21: Mht. varmeregnskabet som kører videre. Har vi taget bogføringshonoraret med? Svar fra Peter: Vi har en forventet udgift til varmecentralen på 125.000,- kr. Revision og bogføringsudgifter er reduceret i det nye budget. Vi skal efterfølgende udarbejde varmeregnskab for den sidste periode og dernæst lægge varmeregnskabet bag os. Det har vi talt med RIR-revision om. Det kræver en ekstraordinær generalforsamling, hvor varmeregnskabet lukkes. Evt. kan den afholdes i nr. 5. I vil modtage en indkaldelse bilagt varmeregnskab.</p> <p>Regning fra SPH for ny veksler er indeholdt med arbejds løn på 5.100 kr. - Peter udleverer en kopi til hver enkelt parcel i Terrasserne. Når det er vedtaget i folketinget, kan den enkelte parcel trække arbejds lønnen fra på årets selvangivelse NB! Husk at regningen er betalt.</p> <p>Niels K.: Mener ikke at der er behov for at afholde en ekstraordinær generalforsamling, da det er vedtaget på tidligere generalforsamling at lukke varmeregnskabet når gassen udfases. Fra det tidspunkt hvor Terrasserne overgår til Roskilde Forsyning er det den enkelte parcel og Roskilde Forsyning som har et mellemværende.</p> <p>Nr. 7: Hvis der kommer et hul i ledningsnettet er det så kommunen som skal bære byrden? Svar fra Peter: Det er nu Roskilde Forsyning som skal betale for udbedringen af hullet, da de har overtaget ledningsnettet.</p>
--------------------	--

	<p>Nr. 91: Mig bekendt er det sådan, at der er lyst en servitut og at det er Roskilde Byråd som skal aflyse servitutten. Hvem tager kontakt til Roskilde Byråd og får det klaret. Svar fra Peter: Det sker i forbindelse med vedtægtsændringerne.</p> <p>Nr. 165: Ønsker uændret kontingent til Grundejerforeningen.</p> <p>Nr. 60: Hvordan kan vi have en ejendom i nr. 5 som kun har en udgift på kr. 25.000,- om året? Svar fra Niels K.: Det var en del af udstykningen da Terrasserne blev bygget. Derfor er der ikke de udgifter som der er til en normal bolig.</p> <p>Nr. 21: Jeg synes, at det er en god ide at fastholde kontingentet. Vi kan se at det har været til gavn. Godt at have midler/kapital hvis der skulle opstå udgifter.</p> <p>Nr.60: Læste i tidligere referat at tagene måske skulle skiftes. Er der lavet flere undersøgelser omkring dem?</p> <p>Svar fra Peter: Vi har alle sammen nogle udfordringer. Fx ens facader og dørtyper. Det samme gælder for tagstenene. Tagstenene kan vi ikke købe mere. Vi skal finde ud af i fællesskab, hvilke tagsten vi skal være. Vi har en deklaration og nogle servitutter som vi skal overholde. Vi skal prøve at få en ensartet facade. Vi fik i 2005 afklaret retningslinjer for redskabsskure, carporte, altaner og farver. Efterfølgende har Roskilde kommunes facadeudvalg godkendt materialet. Vi vil ikke i bestyrelsen agere bussemænd. Vi skal tage beslutningerne i fællesskab.</p> <p>Nr. 128: Jeg støtter at vi fortsætter kontingentet som hidtil.</p> <p>Forslaget om uændret kontingent fastholdes. Der skal være almindelig flertal.</p> <p>Forslaget om uændret kontingent på 410 kr. pr. måned er enstemmigt vedtaget.</p> <p>Det forventede merprovenu vil udgøre 142.200 kr. som tillægges kontoen for opsparing.</p>
Ad.6	Hanne er ikke på valg i år.
Ad.7	Peter blev genvalgt.
Ad.8	<p><i>Bestyrelsesmedlemmer:</i> Ebbe Poulsen er på valg – blev genvalgt. Annette Lindorff er ikke på valg Berit Fog er ikke på valg.</p> <p><i>2 suppleanter:</i> Anders Tjagvad – blev genvalgt. Pia Møller Blæsbjerg – blev genvalgt.</p>
Ad.9	<p><i>Valg af 2 revisorer.</i> Gert Nørgaard-Nielsen er på valg – blev genvalgt. Ekstern revisor skal ikke genvælges.</p>
Ad.10	Revisorsuppleanten – Annie Øyan Pedersen nr. 7 er indstillet til genvalg – blev genvalgt.
Ad.11	Nr. 46: Spørger ind til Paragraf 3 i vedtægterne – deklarationen eller vedtægterne – hvad er højest. Svar fra Niels K.: Det er deklarationen.

Nr. 59: Når vi skal vælge serviceforsikringer fra Roskilde Forsyning - hvad skal vi bruge dem til – skal de renses veksleren?

Svar fra Peter: Det er et tilvalg om den enkelte parcel vil tilslutte sig en serviceforsikring på sin varmeveksler. Hvis man har fx en for dårlig afkøling – så kan man få den finjusteret.

I den indgåede aftale med Roskilde Forsyning er det anført – citat:

”Ejendommen opkræves ikke afkølingstarif eller får udbetalt bonus de første to år efter tilslutning til fjernvarmen. Det er dog et krav at det beløb, som ikke opkræves ved for lav afkøling, i stedet anvendes til afkølingsforbedringer hos den enkelte parcel.”

Niels K.: Det er en serviceordning.

Nr. 6: Skal vi indgå den serviceordning nu?

Nr. 99: For 1½ år siden købte han en varmeveksler som den vi nu har fået opsat. Den veksler gik helt grassat efter et år. Har vi garanti for at den varmeveksler som vi har fået opsat ikke gør det samme og hvem skal betale?

Svar fra Peter: Roskilde Forsyning har lavet beregningsmodel som ligger på deres hjemmeside. Den kan bruges af den enkelte beboer. Vi havde en forventning om, at vi i fremtiden kan spare penge på varmeregnskabet ved at få installeret varmeveksler. Aflæs megawatt og m³ hver måned og tjek på den måde dit eget anlæg, så der ikke opstår for store udsving.

Nr. 4: Nabo til nr. 5 og Netto. Kunne det tænkes at der kunne plantes et træ – efter fjernelse af buskads – fx syrener som kan skærme?

Kan man som ”heldig nabo” komme med forslag om anvendelse af nr. 5 til bestyrelsen?

Svar fra Berit: Det kan tages på havevandringen i aug/sept. Dato kommer ud på hjemmesiden.

Svar fra Hanne: Ja – det skal sættes som forslag til generalforsamling. Du er velkommen til at komme med forslag.

Nr. 8: Kommer der ikke en støjmur mellem Netto og Terrasserne?

Svar fra Hanne: Vi har lige modtaget materiale fra Roskilde Kommune omkring Netto. Vi har ikke nærlæst materialet – men vi har beskrevet at der vil være generede støj for vores beboere.

Svar fra Niels: Vi gennemkigger lige lokalplanen. Der står at der kommer buske, stauder og bunddække.

Nr. 4: Vi fik da lovning på at der ville komme støjmur.

Peter: De er i gang med ombygningen.

Nr. 73: Nytilflytter pr. 1/3 – Angående de nye vekslere. SPH beskrev at de skulle have nem adgang til den gamle varmevandsbeholder. De skulle bruge en kvadratmeter for at kunne sætte den nye veksler op. Der var opsat et skab i hans bryggers. Det har betydet, at han har fået en ekstra regning på 2.000 kr. Har andre oplevet det?

Svar fra Peter: Forholdet har været mellem den enkelte parcel og SPH. Diskussionen omkring adgangsforholdene er ikke et mellemværende med bestyrelsen. Men kontakt SPH.

Nr. 73: Kan godt forstå det som er sagt og skrevet. Det er nagelfaste skabe – som har været der gennem længere tid. Kan ikke få lågen på. Han vil selv tage diskussionen med SPH.

Peter: Har løbende kontakt med Harry fra SPH. Det er muligt at få lågen vendt.

Nr. 8: Vil gerne udbede sig en mikrofon fremover på generalforsamlingen.

Svar fra Hanne: Det kan vi godt få fremover men ikke i dag.

Nr. 156: Ikke særligt rart at være politi overfor de enkelte parceller. Vil gerne rose bestyrelsen for at de prøver at fastholde de servitutter og regelsæt som vi endnu engang har vedtaget.

Ros til vores havemand Bent – det er fremragende arbejde. Det ser flot og repræsentativt ud.

Nr. 104: Der har været afholdt Borgermøde på Risø. Risø-Park – et stort nyt område med plads til 3.000 arbejdspladser. Der skal laves nogle nye bygninger 20 meter høje – 13 meter mod naboer. Joy Mogensen var til stede. Til efteråret bliver der stillet forslag om opsætning af 3 stk. vindmøller som bliver 150 meter høje. De larmer. Vi kan forvente en rimelig værdinedsættelse af vores huse i Terrasserne. Vi skal op på barrikaderne. Det er tale om permanente vindmøller.

Aktivitetsudvalg

Berit: Sankt Hans og Fastelavn – to faste vigtige traditioner.

Nr. 75 – Hanne

Nr. 80 – Berit

Er der nogen som har lyst til at bidrage?

Legepladsudvalg

Nr. 86: Lige en opdatering fra legepladsudvalget. Hvad sker der i fremtiden? Det primære vil være vedligeholdelse – fx træbeskyttelse og småreparationer. Fx Sandkassen ved rød legeplads. Skal der ske ændringer? Det overvejes – måske net over – eller sandkasse med låg pga. kattene.

Evt. en sansegynge – en rund gynge. Vi påtænker lidt nogle små ramper ved basketball-banen som kan tages frem ved brug. Michael indkalder legepladsudvalget til en gennemgang af Terrassernes legepladser.

Nr. 152: Hvad kan gøres ved sandet ved rød legeplads? Hun er også træt af kattene som skider i hendes have.

Nr. 128: Sansegynge. Der var en meget alvorlig ulykke. Vi skal være meget opmærksomme.

Nr. 60: Hvad med en svævebane?

Nr. 121: Nytilflytter – overvejer legepladsudvalget. Hvad er forventningerne – hvor meget energi.

Nr. 86: Der blev gjort meget sidste år – det har ikke krævet den store arbejdsindsats.

Nr. 53: Vil gerne i legepladsudvalget.

Følgende parceller er nu i Legepladsudvalget

Charlotte Madsen, nr. 23

Lotte Fjelsted, nr. 53

Anne Christensen, nr 60

Michael Seest, nr. 86

Annette Lindorff, nr. 120 (repræsentant for bestyrelsen)

Michael Friislund, nr. 121

Carsten Petersen, nr. 141

Svar fra Peter: Der er kun 18.000 i budgettet – men det kan der forhandles om. Det skal være et attraktivt at bo i Terrasserne.

Gert – nr. 6:

Bestyrelsen blev pålagt at undersøge solceller på de enkeltes parcelers tage. Der er stadig plads i udvalget. Vi har ikke haft det første møde endnu.

Der ligger planer som end ikke ministeren kan finde ud af. Gert følger fortsat ivrigt med. Når vi skal udskifte tagsten – så håber han, at der kan købes nogle integreret tagsten med indbyggede solceller. Der skal være en vis megawatt-effekt. Der bliver tid til at lave en god og solid løsning som evt. kan dække el-forbruget i de enkelte parceler.

Der er fortsat udvikling på området.

Nogen som har lyst til at være med – kontakt Gert.

Hanne takkede dirigenten. Tak for god ro og orden. Tænke tilbage da vi afholdt generalforsamling på den gamle højskole – hvor vi først blev færdige efter midnat☺

Dato: 15/7 2013

Referent

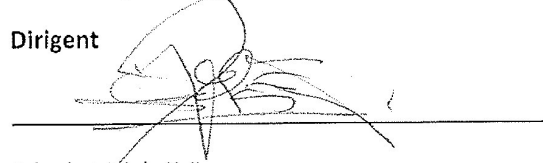


Annette Lindorff

Dato:

14/7 2013

Dirigent



Advokat Niels Krüger