



Grundejerforeningen Terrasserne
Terrasserne 5
4000 Roskilde – Himmelev
Mail: bestyrelsen@terrasserne.com

Referat nr. 494

Bestyrelsesmøde Grundejerforeningen Terrasserne

Dato: Mandag den 12. maj 2025, kl. **19:30 - 22:00**. Mødet afholdes i nr. 5.

Afbud: Anette

Referent: Per

1.	Godkendelse af dagsorden	Godkendt.
2.	Endelig godkendelse af referat fra sidste møde https://terrasserne.com/wp-content/uploads/2025/04/493-Referat-2025-04-07.pdf (link til hjemmesiden)	Godkendt.
3.	Økonomi Aktuel status fra kassereren, herunder • orientering om kontingentindbetalinger og • status angående kontingentrestance	Vi har et evalueringsmøde med vores bogholder d. 22 maj.
4.	Asfaltreovering på Stamvejen Selv om stamvejen ikke umiddelbart ser meget ødelagt ud, er der ved nærmere eftersyn en hel del skader, revner mv. Mod øst er der alvorlige skader, hvor fjernvarmerørledningen er ført under i 2012. Vi kan ikke iværksætte reoveringen uden en godkendelse ved generalforsamlingen. Vi har indhentet 3 tilbud, så vi har et beslutningsgrundlag. Prisforskellen i tilbuddene skyldes primært fræsningsdybde, asfalttype samt pris på og vurdering af behov for bassinudskiftning. Ved bestyrelsesmødet den 7. april besluttede vi at undersøge forholdene yderligere.	Hans Henrik gennemgår mødet med Jesper og giver os indsigt i hvorfor div. Tilbud er som de er. Bestyrelsen opretter et forslag om reovering af stamvejen til generalforsamlingen.

	Den 28. april holdt vi møde med Jesper fra GEF, hvor vi gennemgik overslag og de øvrige tilbud. Tilbuddet fra Munck ser vi bort fra, da det mht. belægning er for ringe og ikke omfatter bassinudskiftning overhovedet. Hos GEF bygger omfanget af bassinudskiftning på erfaringerne fra stikvejene. COLAS tilbud er primært billigere pga. vurderingen af behovet for bassinudskiftning. Med COLAS meget højere m2-pris for bassinudskiftning vil et areal svarende til 50% af GEF's forventning gøre COLAS' pris dyrere end GEF. Alt i alt vurderer vi, at GEF's forslag er bedre og mere budgetsikkert. Vi har skrevet til Netto/Sallinggroup om medansvar for renovering af stamvejen. Der er ikke kommet tilbagemelding. <i>Økonomien.</i> Vi har de godt 600.000 kr., det kan koste. Regnskabet 2024/2025 udviser en likviditet på godt 1,2 mio. kr. Vi vil således alt andet lige have en likviditet på ca. 600.000 kr. i kassen efter renoveringen. Dette må anses for forsvarligt, hvis vi samtidig, fremover har et mål om en årlig likviditetsforbedring på 100.000 kr. bortset fra større nødvendige eller akutte opgaver. <i>Forslag</i> Bestyrelsen stiller forslag til generalforsamlingen om at renovere asfalten på Stamvejen. <i>Bilag:</i> Overblik og tilbud findes i OneCom; Fællesarealer → Asfalt	
5.	Tagrapporten og solcellegruppens afrapportering Solcellegruppen har undersøgt en række forhold omkring mulighederne for at etablere solceller på tagene, herunder det enorme udbud, der er af forskellige typer af solceller. En byggesagkyndig har undersøgt tagene med henblik på vurdering af holdbarheden, da det har betydning for om etablering solceller kan kombineres med en snarlig, nødvendig udskiftning af tagene. Hovedkonklusion i MMAKE's tekniske notat:	Solcellegruppen fremlægger sin rapport om solceller og tagrenovering på vores generalforsamling. Vi lægger rapportens hovedkonklusioner op på vores hjemmeside efter vores generalforsamling som en service til terrasseboerne.

	"Tagene som helhed er i lidt slidt stand, men den væsentligste del af taget som er betontegl, har ikke opbrugt sin levetid. Betonteglene vurderes at have en restlevetid på ca. 10 år. Der bør dog være en vis bevågenhed på de dele af taget som omhandler brædder, inddækninger, tagrender og plasthætter/-lystegl. Det ses også på bygningerne, at beboerne enkeltvis og i forskelligt omfang, løbende har udskiftet/renoveret brædder, inddækninger m.v." Selv om den byggesagkyndige har set på 4 konkrete huse, er notatet er ikke en tilstandsrapport. Lovpligtige tilstandsrapporter er konkrete, aktuelle i forhold til vedligeholdelsen af og skader på rækkehuset. <i>Forslag:</i> Solcellegruppens afrapportering optages som selvstændigt punkt på generalforsamlingens dagsorden. I bestyrelsens beretning opfordres til, at debatten herom foregår under dette punkt. Efter generalforsamlingen offentliggøres rapportens konklusioner og hovedelementer på hjemmesiden som støtte for Terrasseboernes opmærksomhed på vedligeholdelse. <i>Bilag:</i> MMAKE's tekniske notat findes i OneDrive: <u>04 Rækkehusene → Solceller</u>	
6.	Generalforsamlingsforberedelse Indkaldelsesmateriale I mappen Indkaldelsesmateriale i OneDrive findes nu dagsorden, regnskab mv., bilag om indkomne forslag, kontingetforslag/budget. Flere bestyrelsesmedlemmer har tidligere nævnt forslag om prisen for at leje gæstehuset. Dette forslag ikke beskrevet i udkastet. Bestyrelsesmedlemmer, der ønsker at fremme forslaget, bedes skrive det ind og begrunde det i bilaget til indkomne forslag. <i>Forslag:</i> Bestyrelsen gennemgår og træffer beslutning om Indkaldelsesmaterialet, så det kan udsendes umiddelbart efter mødet. <i>Indkaldelsesmaterialet</i> findes i OneDrive: organisatorisk → Generalforsamling → 2025 → Indkaldelsesmateriale De konkrete opgaver	Gennemgået og godkendt.

	Arbejdspapiret gennemgås med henblik på nødvendige afklaringer på baggrund af opgavefordelingen. <i>Arbejdspapiret findes i OneDrive: organisatorisk → Generalforsamling → 2025</i>	
7.	Aktuel status og initiativer inden for ansvarsområderne Tovholdere orienterer løbende bestyrelsen om status for aktuelle opgaver og beslutninger om eventuelle yderligere initiativer. Vi bruger "2024-2025 Overblik over opgavefordelingen" (OneDrive 01 Organisatorisk → bestyrelsen → Opgavefordeling) og referat fra sidste møde som tjekliste. Huskeliste (bestyrelsesmedlemmerne at notere emner, de ønsker at orientere om eller spørge til status på) A. Udvendigt vedligehold af nr. 5 – malerarbejde og reparation af tag på garage (Per, Frank, HH) B. Renovering nr. 5B (Louise/Per) C. Pleje af de grønne områder (Frank-HH)	A. Hans Henrik har en aftale med malermester Bo Jacobsen om et nyt tilbud på maling af nr.5 d. 15 maj. B. Louise og Per får lavet en aftale omkring oprydning af nr.5. C. Frank og Hans Henrik laver en aftale med Krøyer Voss inden vores generalforsamling omkring vores aftaler af de grønne områder.
8.	Henvendelse fra og til grundejere	
	Opfølgning på:	
	Fra:	
	Nr. 113 – må man have en trailer stående på fællesareal, mail d. 3. maj.	Vi følger op på denne sag.
	Nr. 59 – opsætning af dør må det være med sprosser i, mail d. 10 maj.	Hans Henrik svarer nr. 59. Hoveddøre - klart eller matteret glas med ingen eller en vandret sprosse. Ingen sprosser i vinduer.
	Til:	
9.		
	Eventuelt	

	Næste møde Mandag d. 26 maj kl. 19.30 – HH modtager gerne input/emner til beretningen	
--	--	--