

---

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Emne:          | <b>Ordinær Generalforsamling</b>                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Mødetidspunkt: | 26. februar 2009 kl.19:00                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Sted:          | Elværket, Frederikssund                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Deltagere:     | Flg. 20 bolignumre var repræsenteret ved fremmøde:<br>11,13,19,23,31,33,35,39,41,47,51,75,77,79,81,97,101,115,121,127<br>Mette Friis repræsenterede 25 Areea husstande<br>Thomas Dahl repræsenterede 6 boliger.<br>Der blev desuden fremvist yderligere 6 fuldmagter til bestyrelsen. |
| Kopi til:      | Bestyrelsen og dirigent                                                                                                                                                                                                                                                               |

---

## 1. Valg af dirigent og referent:

Torben (nr.17) valgt som dirigent. Kim (nr.13) blev valgt som referent. Torben konstaterede at Generalforsamlingen var lovligt indkaldt samt at indkaldelsen, vedtægterne, dagsorden og Lokalplan 100 er grundlaget for Generalforsamlingen.

Forslag 1 og 2 i punkt 11 blev trukket tilbage af forslagsgiveren. Forslag 3 i punkt 11 flyttes frem i rækkefølgen. Punkt 8 blev senere pga. det fremskredne tidspunkt, flyttet frem til efter budgetforslagene.

## 2. Bestyrelsesberetning:

Der er kommet liv i alle 3 boligveje, hvilket er glædeligt. "Velkomstpakken" er næsten klar og kan rekvireres hos bestyrelsen. Den nuværende bestyrelse er justeret siden sidste Generalforsamling, da flere har trukket sig af forskellige årsager. Heidi Friis har været så venlig at hjælpe bestyrelsen i deres arbejde, da der manglede folk selv efter at suppleanter var brugt op.

Der har været 9 ordinære møder, 2 med kommunen og 3 ekstraordinære møder, så året har været præget af både travlhed og en del frustration. Areea's konkurs har også medført en del ekstra bestyrelsesarbejde.

Bestyrelsen har indført et sæt 'spilleregler' for at sikre at alle bestyrelsesmedlemmer agerer nogenlunde ensartet i deres arbejde. Bestyrelsen har i forbindelse med gennemgang af fællesarealernes status, anvendt en ekstern konsulent. Ved den planlagte afleveringsforretning, valgte bestyrelsen, på råd fra konsulent og advokat, at udvandre, idet bestyrelsens krav langt fra var opfyldt.

Efter konkursen var der megen tvivl om hvordan vi skulle få lavet fællesområderne færdige. Heldigvis viste det sig at der findes en deponeringskonto i Roskilde Bank med knapt 900.000 kroner, som Eurodan i sin tid indsatte til formålet, og dette beløb kan dække en stor del af de resterende udgifter.

Flere af kommunens politikere har inspiceret Sydbyen i efteråret, men selvom de erkendte fællesarealernes sørgelige tilstand, havde de desværre ingen penge med til os. Kommunens

oprindelige garanti på 1.3 mio kroner til samme måde, viste sig desværre at være udløbet langt tid inden Areeas konkurs – uden at kommunen har grebet ind og fået en ny garanti.

Pga. kommunens dårlige håndtering af sagen, ligger der et sagsanlæg på 1,3 mio og venter på kommunen, såfremt fællesområderne ikke bliver gjort færdige for de knapt 900.000 kroner fra Eurodans deponering.

Efter en del forhandlinger tilbød kommunen til sidst at tilbyde sig som bygherre i forbindelse med færdiggørelsen af fællesområderne og både Areea under konkurs, Eurodan og Grundejerforeningen har begge interesse i at få gjort områderne færdige. Lillejuleaften kom der endeligt et oplæg til aftale fra kommunen. Denne aftale er nu snart fastlagt i alle detaljer, men afventer nu et par små detaljer og at blive underskrevet af alle parter. Kommunen og Eurodan har muligvis en særskilt aftale, som vi ikke kender indholdet af, men begge parter vil gerne have indgået alle aftaler samtidigt for at få alle 'ender' bundet sammen. Dette arbejde omkring aftalen om fællesområderne har været en stor arbejdsbelastning for alle i bestyrelsen, som derfor håber at der er opbakning til en fuldmagt til at bestyrelsen kan gøre dette arbejde færdigt.

Bestyrelsen har desuden arbejdet med kommunen for at få lov til at lave en affaldsløsning med læhegn, hvor alle boliger har plads til 2 stativer. Dette er nu accepteret af kommunen, der ligeledes har accepteret at alle beboere får individuelle regninger i stedet for at bestyrelsen skal opkræve dem for kommunen. Bestyrelsen opfordrer til at alle betaler renovationsregningerne til tiden, idet der ellers vil påløbe renter og gebyrer.

Festudløbet har holdt nogle gode fester til sommer og til fastelavn og bestyrelsen takker meget for det. Carportudvalget har afventet løsningen omkring affaldsstationerne.

Legepladsudvalget har været også aktive og undersøgt forskellige muligheder.

Fællesarealet ud mod Marbækvej ejes af kommunen, men udgifterne til vedligeholdelse skal deles mellem de to grundejerforeninger. Da GF Gyldenstens Vænge Syd endnu ikke eksisterer, hænger 'Nord' (os) indtil videre på disse udgifter. Formanden gennemgik derefter et forslag til indretning af nævnte område, som er vores modspil til kommunens forslag.

Reetablering af de grønne områder efter nedgravning af de nye regnvandsledninger, er af Søren Keldstrup fra kommunen lovet færdig i foråret når vejret tillader det. Dette gælder også de manglende slidlag på fortøve. Bestyrelsen er inviteret med til den tekniske gennemgang der ligger til grund for reetableringen, samt til afleveringsforretningen.

Søren Keldstrup har meddelt at der er sammenblanding af regnvand og kloakvand i det vand som ankommer fra Sydbyen til rensningsanlægget. Dette er både ulovligt og uhensigtsmæssigt og formanden opfordrer til at alle afholder sig fra det.

Vejbelysningen har haft mange fejl, men vi håber at det bliver bedre når DONG engang overtager denne belysning. Pullert-belysningen skal ændres til en ny type, da der er problemer med den nuværende type. Den nye type pullerter er fremvist hos kommunen og den er accepteret af bestyrelsen. Der går nok 6 uger før de bliver monteret. DONG vil gerne overtage dem (incl. vedligeholdelse), men det koster selvfølgelig penge for foreningen. På trods af det, anbefaler bestyrelsen at DONG overtager dem og det arbejdes der på.

Der er desuden indgået aftale om snerydning og saltning på fortove, og indtrykket er foreløbigt godt. Glatførebekæmpelse på boligvejene er, så vidt vides, endnu ikke sket fra kommunens side.

Der arbejdes i bestyrelsen på at få lavet en hjemmeside, men den er endnu ikke klar.

Beretningen blev godkendt efter en del spredte spørgsmål vedr. fællesarealerne.

### 3. Godkendelse af årsregnskab for 2008:

Næstformand Bo gennemgik det udsendte regnskab for 2008.

Der har været et pænt overskud, som skyldes at der ikke har været udgifter til vedligeholdelse af fællesområderne (fordi vi endnu ikke har overtaget dem). Overskuddet er dog belejligt, idet GF endnu ikke har nogen kassekredit og der fortsat er en del udestående som GF skal dække.

Regnskabet blev godkendt.

### 4. Vedtagelse af budget for 2009 og 2010:

#### a. Godkendelse af Budget A med sponseret legeplads:

Der blev behov for en uddybning vedr. legepladsen: Den ønskes etableret i kilen i fællesområdet mellem boligvej 2 og 3, grænsende op til Gyldenstensskolen, da dette er det bredeste sted og dermed det sted hvor der er mest plads uden at komme for tæt på hverken biltrafik eller tog. Aftalen om den sponserede legeplads vil gælde i 7 år. Herefter kan den købes for 3500 kr. Såfremt forslaget godkendes, er bestyrelsen ansvarlig for at legepladsen etableres på lovlig vis, hvilket muligvis indebærer at der skal opnås dispensation i forhold til Lokalplan 100. Hvis en sponseret legeplads ikke kan realiseres, er der øremærket penge til i stedet at opstarte legeplads ved hjælp af grundejerforeningens midler.

Budgetforslaget blev med 16 stemmer for og 40 stemmer imod (incl. Eurodan og Areaa under konkurs) nedstemt.

#### b. Godkendelse af Budget B uden legeplads:

Budgetforslaget blev med 53 stemmer for (incl. Eurodan og Areaa under konkurs) enstemmigt vedtaget.

## 5. Mulighed for nedslag i grundværdi ved Rafn & Søn:

Firmaets repræsentant forklarede firmaets historie og virke indenfor ejendomsskattereduktion. Firmaet har indtil nu haft succes i alle de sager de har været involveret i.

Der blev forklaret hvordan ejendomsskatten afhænger af grundskyldspromille, fradrag for forbedringer og grundværdi. I Gyldenstens Vænge er de nuværende 'fradrag for forbedringer' vurderet alt for lave. Anmeldes et nyt krav inden maj, kan man gå 2 år tilbage.

Forventet besparelse er i størrelsesordenen 1680 kr/år i 30 år (eksempel for parcelhus). Firmaet tager sig betalt med omkring 2 x opnået årlige besparelse (i eksemplet 3675 kr), dog ingenting hvis der ikke opnås en besparelse ('no cure – no pay' metoden). Der skal dog være mindst 90% tilslutning i GF for at Rafn & Søn vil køre sagen og alle grundejere skal i øvrigt underskrive en individuel aftale med firmaet (a.h.t. SKAT).

Processen tager typisk op til 2 år før man kan forvente at se et resultat. Eurodan's repræsentant, Thomas Dahl, meddelte sig positiv overfor at bestyrelsen går videre med sagen.

En vejledende afstemning viste at 3 (2 via fuldmagt) samt en enkelt af de fremmødte beboer stemte imod forslaget, men resterende fremmødte (incl. Areea og Eurodan) stemte for forslaget.

Dermed vil bestyrelsen fortsætte arbejdet med at iværksætte et egentligt samarbejde med Rafn & Søn. Der vil senere komme mere information omkring emnet, hvor hver enkelt har mulighed for at tilslutte en evt. aftale.

## 6. Valg til bestyrelsen:

a. 3 bestyrelsesmedlemmer: Poul (nr. 31), Heidi Fris nr. 25 og Bo Pedersen nr. 75 blev valgt til bestyrelsen.

b. 2 suppleanter: Søren (nr.127) og Michael (nr. 79) blev valgt som suppleanter.

## 7. Valg af revisor:

Genvalg af Jesper (nr. 77).

## 8. Valg af kasserer:

Konstitueres af bestyrelsen (næstformand konstitueres ligeså)

## 9. Bestyrelsesfuldmagt til at indgå aftale om færdiggørelse af fællesarealer:

Der eksisterer pt. et oplæg fra Eurodan til en 4-parts aftale mellem Eurodan-gruppen (Eurodan-Jord A/S og Eurdano-Huse A/S), Fr.sund kommune, Grundejerforeningen og Eurodan-gruppens kunder.

Bestyrelsen finder det dog fuldstændigt urimeligt at sidstnævnte (Eurodans kunder) skal indgå i denne aftale, idet aftalen handler om fællesarealer i hele grundejerforeningens område. Bestyrelsen meddelte at den finder sig ude af stand til at indgå en aftale hvor grundejerne skal skrive under individuelt: En stikprøve havde vist at 75% af parcelhusejerne *ikke* ville skrive under på en sådan aftale!

Bestyrelsen bad om generalforsamlingens opbakning og fuldmagt til at forhandle en 3-parts aftale færdig med Eurodan og Fr.sund kommune. Thomas Dahl gav dog udtryk for at de fortsat ønsker at indgå en aftale med hver af de kunder de har solgt grundstykker til (altså en 4-parts aftale), da det er disse de har et juridisk forhold til og ikke grundejerforeningen.

Formanden gav herefter udtryk for at bestyrelsen generelt finder sig uden for indflydelse på de praktiske udførsler af de 5 hovedpunkter i aftalen (som reelt er dikteret af kurator i Areea under konkurs, kommune og Eurodan) samt rækkefølgen af disse aktiviteter. Det står derfor fast at der ikke kommer flere færdiggørelses-punkter ind i aftalen end de 5 nuværende. Formanden var dog optimistisk omkring mulighederne for at få aftalen i stand indenfor 1 uges tid.

De påtænkte affaldsstationer blev vist (i øvrigt samme type som vil blive anvendt i Sydbyens etape 2). De nødvendige dispensationer og godkendelser er afgivet af kommunen. Der mangler kun et endeligt tilbud fra en leverandør, nogle detaljer omkring placering af affaldsstationer, samt alle parterers underskrift.

Formanden gennemgik flere andre detaljer omkring aftaleforslaget, bl.a.:

Der lægges op til granitskærver på P-arealerne i stedet for perlesten (som i etape 2), flisegange i P-arealer og asfalt-slidlag på vej 3.

Der blev til sidst givet 100% opbakning til den ønskede fuldmagt til bestyrelsen (incl. fuldmagter, Eurodan og Areea under konkurs).

## 10. Forslag omkring færdiggørelse af fællesarealerne og bestyrelsesreferater:

Forslag 1 og 2 var trukket tilbage af forslagsstilleren.

Forslag 3: *For* forslaget stemte 7. Resten stemte imod. Forslaget faldt dermed.

## 11. Arbejdsgruppe for fremtidig fjordforbindelse:

Kim (nr.13) opfordrede til at der dannes en støttegruppe til at samarbejde med initiativgruppen bag [www.tunnelnu.dk](http://www.tunnelnu.dk) med det formål at undgå en afkørsel gennem Sydbyen i forbindelse med en kommende fjordforbindelse samt at støtte op om Vejdirektoratets 'Forslag 9'.

Da fjordforbindelsen med størst sandsynlighed vil få landgang i Marbæk, er det nemlig i praksis kun dette forslag blandt Vejdirektoratets ialt 9 forslag til ny fjordforbindelse, der er bare nogenlunde acceptabel for os i Sydbyen hvis vi vil undgå kraftig øget trafik og store støjgener i fremtiden.

Iflg. de folk som står bag [www.tunnelnu.dk](http://www.tunnelnu.dk), er det allerede nu og i perioden frem til sommerferien at der skal lægges massivt pres på lokalpolitikere og Vejdirektorat, hvis man skal gøre sig håb om at kunne påvirke beslutningsprocessen.

Derfor opfordres alle Sydbyens beboere til allerede nu at surfe hen på [www.tunnelnu.dk](http://www.tunnelnu.dk) og medvirke i en underskriftindsamling for Forslag 9. Man kan afgive flere stemmer pr. husstand, hvis der er flere beboere over 18 år i samme husstand.

Interesserede i det fortsatte arbejde omkring Fjordforbindelsen bedes henvende sig til bestyrelsen, der så vil søge at danne en repræsentantgruppe fra Sydbyen. Bestyrelsen er dog ikke selv involveret i dette arbejde.

## 12. Eventuelt:

Bestyrelsens arbejde i det forløbne år blev rost og generalforsamlingen sluttede med en klapsalve til bestyrelsen kl. 22:30.

Referat er godkendt af bestyrelsen, referent og dirigent:

Bruno H. Philipson

Bo Pedersen

Heidi Fris

Ivan Hansen

Poul Hammershøj

Bruno H. Philipson

Kim. H. Nielsen

Torben. J. Guldhammer

Kim Nielsen

Dato og sted:

16/3-09