



År 2009, den 26. marts, kl. 19.00 , blev der afholdt ordinær generalforsamling i

### **E/F Ahornlunden**

på adressen Lysalléen 181, 4000 Roskilde (Beboerhuset).

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent (og referent).
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forslag fra bestyrelsen.  
Husorden for Ejerforeningen Ahornlunden.
4. Forslag fra medlemmerne.
5. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor.
6. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår.
7. Valg af formand for bestyrelsen – ingen på valg.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen – ingen på valg.
9. Valg af suppleanter – ingen på valg.
10. Valg af administrator.
11. Valg af revisor.
12. Eventuelt.

#### **Ad 1 – Valg af dirigent (og referent).**

Formanden Alex bød velkommen til aftenens generalforsamling og præsenterede bestyrelsen samt Thomas Lehmann fra Revisionsfirmaet og Anette Dyhl fra DATEA AS.

Som dirigent blev valgt: Anette Dyhl, der ligeledes skulle forestå referatet.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var mødt 25 ejere. Herudover var der afgivet 1 fuldmagt.

Herefter blev dagsordenen gennemgået, og dirigenten besluttede, at punktet 5: Forelæggelse og godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor – vil blive rykket frem som punkt 3, således at revisor efterfølgende kunne forlade forsamlingen.

#### **Ad 2 - Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.**

Herefter gik vi over til forelæggelse af årsberetning for det forløbne år. Beretningen er vedlagt nærværende referat.

Efter en kort debat omkring beretningen, hvor der blandt andet blev stillet spørgsmål om grund-ejerforeningen, gjorde formanden opmærksom på, at man først efter mødet i grundejerforenin-

gen i maj ville vide mere om dette og ville sikre, at der kom en information rundt omkring grundejerforeningen.

#### **Ad 5 – Forelæggelse og godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor.**

Regnskabet blev gennemgået af revisor Thomas Lehmann. De eneste spørgsmål, der kom til regnskabet, var spørgsmål omkring posten: ”Kloak spulet på kr. 2.636”, som man mente, var en post, der burde afholdes af bygherre. Bestyrelsen ville være opmærksom på dette ved den endelige gennemgang.

Herefter blev regnskabet godkendt og årsresultatet blev overført til egenkapitalen.

Revisor forlod herefter forsamlingen, og man overgik til

#### **Ad 3 og ad 4 – Forslag fra bestyrelsen og forslag fra medlemmerne.**

Der forelå alene et forslag fra bestyrelsen og et ændringsforslag fra Karl Erik & Marianne Lück, Ahornlundens 7, 2. th. Dirigenten gennemgik kort proceduren omkring beslutning af husordenen, idet der blev gjort opmærksom på, at der efterfølgende skulle afholdes et beboermøde, hvor hver beboer ville have én stemme.

Vi gik over til behandling af husordenen og gennemgik denne, og der var alene kommentarer omkring anvendelse af grill, hvor man foreslog, at der både skulle kunne anvendes gas- og el-grill.

Der var en længere debat omkring husdyr, idet der i ejendommens vedtægter står, at der må holdes husdyr. Man besluttede efter en længere debat at fastholde den formulering, bestyrelsen havde i deres forslag til husordenen.

Endelig var der en debat omkring markiser, og det blev besluttet, såfremt man ønskede en ændring, kunne de der ønskede det, tage initiativ til at nedsætte et udvalg og kigge på eventuelle ændringsforslag frem til næste års generalforsamling.

Forslaget fra Karl Erik & Marianne Lück omkring parkering af cykler kunne ikke vedtages, idet forslaget ville betyde, at man tillod henstilling af cykler i passagen ned til kældertappen, og denne passage virker som brandvej, hvorfor der ikke må henstilles noget i denne.

Derimod blev det vedtaget at tilføje et punkt omkring røgfri zoner, således at det ikke er tilladt at ryge i opgange, trappeopgange, elevatorer og kælderrummene.

Herefter overgik vi til afstemning omkring husordenen. Denne blev vedtaget med ændringen af, at der under anvendelse af grill skal stå benyttelse af gas- og el-grill, og at der tilføjes et punkt omkring røgfri zoner.

Dan Christoffersen anmodede om, at det blev taget til referat, at han stemte mod husordenen.



**Ad 6 – Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår.**

Budgettet blev godkendt, idet der kom bemærkninger omkring det ret store beløb, der hensættes til grundejerforeningen, og dette vender bestyrelsen tilbage med information om, når der har været afholdt grundejerforeningsmøde i maj måned.

**Ad 7, 8 og 9 – Valg af formand for bestyrelsen, valg af medlemmer til bestyrelsen og valg af suppleanter.**

Punkterne udgik, idet der ikke skulle foretages valg. Valgene var foretaget allerede i december 2008.

**Ad 10 – Valg af administrator.**

Her indstillede bestyrelsen, at man valgte DATEA AS, idet bestyrelsen fandt, at der var gjort et godt stykke arbejde fra DATEAs side i forbindelse med den hurtige overtagelse af ejendommen. DATEA AS blev valgt.

**Ad 11 – Valg af revisor.**

Her indstillede bestyrelsen ligeledes til, at RIR Revision blev valgt, idet de også her gjorde opmærksom på, at revisionen havde gjort et godt arbejde i forbindelse med en hurtig overtagelse.

**Ad 12 – Eventuelt.**

Her kom der flere ting frem, som bestyrelsen blev bedt om at kigge på, blandt andet bad man om, at man i forbindelse med grundejerforeningen kiggede på at lukke for gennemgående passage, således at der i stedet blev lavet stier, så man ikke gik gennem bedene.

Der blev stillet spørgsmål om eventuelt asfaltering, cykelskure og, hvordan man skulle forholde sig med hensyn til motorcykelparkering.

Derudover blev der stillet spørgsmål omkring nøgler, og man ville sikre, at der kom en besked ud til næste beboerinfo, således at alle vidste, at man skulle henvende sig til Thomas Jensen fra bestyrelsen for at få yderligere nøgler.

Bestyrelsen opfordrede til, at man dels henvendte sig til bestyrelsen ved at smide et brev i postkassen, eller bruger hjemmesiden, hvis man har spørgsmål.

Man opfordrede til, at dørtелефonen alene blev benyttet, og der alene blev åbnet, når man kendte dem, man lukkede ind.



Endelig sluttede formanden af med at sige tak for god debat, og takkede for de mange, nye input, bestyrelsen havde fået.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 22.00.

Kgs. Lyngby, den 15. april 2009

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Vilhelm'.

Som dirigent

I bestyrelsen:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Steffen Christensen'.

# Generalforsamling i Ejerforeningen Ahornlunden den 26. marts 2009 kl. 19.00 på Lysalléen 181, 4000 Roskilde

## Bestyrelsens årsberetning

Opgaveområde:

Jeg vil først beskrive ejerforeningens opgaveområde – som den ikke bare har ret til at udføre, men også pligt til, og jeg vil tage afsæt i vedtægternes formålsparagraf, der bl.a. siger:

- ☺ at vi skal varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder, og forpligtelser som lejlighedsejere,
- ☺ at vi skal administrere ejendommen,
- ☺ at vi skal sørge for ejerforeningens forsvarlige drift
- ☺ at vi skal opretholde god vedligeholdelsestilstand i ejendommen.

Lad min knytte et par bemærkninger til:

### Varetage medlemmernes fælles anliggender.....

"medlemmerne" er et vigtigt ord, og der er pligt for ejere til at være medlem, d.v.s. lejere kan ikke være medlem. Men godt naboskab afgøres ikke af ejerforhold, så gør en indsats for at alle falder til.

"fælles" er også et nøgleord, der betyder at ejerforeningen ikke kan eller skal tage sig af individuelle, personlige sager, som aktuelt ejendomsvurderingen – økonomi er noget meget personligt.

### Administrere ejendommen.....

vil jo f.eks. sige at vi sørger for at dagligdagen fungerer, opkræver bidrag, betale regninger m.v.

### Ejerforeningens forsvarlige drift....

Ja, det er vi f.eks. i gang med lige nu ved at der holdes generalforsamling, fremlægges regnskab, budget m.v.

### Opretholde god vedligeholdelse.....

At der holdes øje med ejendommen, repareres, og henad vejen fornyes.

Og der er også en, skal vi kalde det geografisk afgrænsning: Indenfor jeres entredør er det som helt overvejende hovedregel jeres ansvar at reparere og vedligeholde, og såsnart vi går ud af huset er alt omgivende noget som Grundejerforeningen har ansvar for – d.v.s. alle udendørsarealerne.

Det levner så i store træk tilbage til ejerforeningen: kælder, trappeopgange, tekniske installationer som elevator, ventilation m.v. og husets ydre skal som vægge og tag. Noget, som vi alle ejer "en lille bid" af i forhold til vor lejligheds størrelse og fordelingstal.

Tiden vil så lære os om det i praksis er så enkelt at adskille ansvarsområderne.

Bestyrelsens arbejde, generelt:

Den nuværende bestyrelse blev valgt på ekstraordinær generalforsamling den 2. december 2008, og har derfor "siddet på taburetterne" knap 4 måneder – travle måneder kan jeg roligt sige.

Kun de første 4 uger (heraf julen) hører til 2008, så jeg vil i denne beretning ikke holde mig til 2008 men føre jer ajour til i dag.

Noget af det væsentligste for den daglige trivsel er jo at "huset fungerer", og da vi også har "lagt os i selen" for at finde bedste pris til kvaliteten har der været meget at se til, og Steen har ydet en kæmpeindsats med at gennemse og forhandle diverse kontrakter – et arbejde der stadig pågår, og lad mig blot give et par eksempler:

rengøringselskabet er udskiftet,

vore affaldskontainere er netop blevet rensede, og som forsøg anvendes plastposer i bestræbelserne på at holde dem rene og reducere lugt mest muligt,

forsikringsforholdene overvejes, og vi har netop modtaget tilbud fra et andet selskab, som skal sammenlignes i pris, dækning og selvrisiko med den nuværende forsikring.

Efter vedtægterne skal generalforsamlingen afholdes senest i maj, men vi har ønsket at holde denne generalforsamling så tidligt som muligt. Det er der to væsentlige grunde til:

1. Vi har mærket en stor interesse fra medlemmerne om at følge med i hvad der sker. Et særdeles forståeligt behov, som vi har søgt at imødekomme med beboerinformation på mails eller papir i postkassen, men det kan ikke erstatte at mødes til en generalforsamling og fortælle direkte ansigt til ansigt.
2. Vi synes at det er meget lang tid at køre helt til maj i det nye år uden at have orienteret om den økonomiske stilling i form af årsrapport og budget.

## A'pro'pos regnskab og budget:

Vi aftalte med Trekroner Center at de skulle færdiggøre årsregnskabet, og at vor revisor skulle revidere det. Så har begge parter haft "fingre i tallene", og vi har fået indsigt i de økonomiske dispositioner i det år, som denne bestyrelse reelt ikke har haft noget med at gøre. Alt har været pænt og ordentligt, vi føler os godt behandlet.

Men i sådan en opstartfase er usikkerhederne større end de vil være når vi har et par års drift som erfaringsgrundlag, og med hensyn til det udsendte materiale skal I især huske på at:

1. Budget 2008 er lavet allerede i 2006 som led i salgsmaterialet – d.v.s. halvandet år før byggeriet var færdigt og budgettet skulle træde i kraft.
2. Regnskab 2008 dækker kun godt et halvt år, og indeholder a'conto poster fordi aflæsning eller endelig opkrævning endnu ikke har fundet sted.

Såvel regnskab som budget er blevet til i en proces mellem bestyrelsen, Trekroner Center, Datea og RIR Revision, og er udtryk for vor bedste overbevisning.

Men jeg skal ikke lægge skjul på at der er betydelig usikkerhed om de fremtidige driftsudgifter, og derfor budgetterer vi med en stigning for at undgå at vi kommer til at mangle likviditet, hvilket ville føre til at vi enten skal optage lån eller forringe servicen i dagligdagen, fordi vi ikke vil kunne betale f.eks. regninger til rengøring, renovation, reparation.

Ingen af delene ønske bestyrelsen.

Og hvis vi opkræver for mange penge er de jo ikke væk, men befinder sig stadig i kassebeholdningen.

I samme lys skal ses at vi gennemfører denne generalforsamling på absolut minimalbudget, og I er velkomne til at give os synspunkter og ønsker til fremtidige generalforsamlinger når vi kommer til punktet "eventuelt".

For god ordens skyld vil jeg også nævne, at bestyrelsesarbejdet er ulønnet, men vi ønsker en kompensation for de udgifter der er til telefon, papir, blækpatroner til printeren, frimærker, kørsel, bestyrelseskaffe m.v., og i budgettet er der afsat 2 tkr. pr. person.

Nogen af jer har måske bemærket at de fordelingstal der i 2008 blev brugt til opkrævning af fællesudgifter nu er ændret. Det skyldes at der i starten blev opkrævet efter de arealer, som fremgik af salgsmaterialet, men nu er ejendommen bygget og opmålt af landinspektør, incl. kælderrummene. Ændringen har i praksis kun beskednen betydning og er en naturlig proces, og ikke udtryk for fejl el.lign.!

Trivsel i Ahornlundens:

Vi har alle valgt en boligform, hvor vi bor tæt sammen, og det medfører at den enkelte skal tage hensyn til de øvrige beboere, og også at alle skal have en tolerance overfor den enkelte beboer, som måske har nogle andre vaner og behov end én selv.

Derfor har bestyrelsen arbejdet med forslag til husorden som skal til afstemning i aften, sammen med et ændringsforslag fra en beboer.

Det er jo et område hvor meninger brydes eller forenes, men hver husstand skal nu forholde os til om I vil stemme nej så forslagene falder – og så har vi ingen husorden – eller I vil stemme ja og så få en husorden. Den kan så ændres på fremtidige generalforsamlinger hvis erfaringerne viser at noget skal tilføjes, eller noget slettes.

Boligmarkedet og omgivelserne:

Da vi flyttede hertil for et årstid siden var ordet "Krise" hyppigt brugt i medierne, og kort efter indflytningen rykkede krisen også ind på livet af os, idet hovedentreprenøren RK gik konkurs.

Vi var dog heldige på to områder:

1. Huset var stort set færdigt
2. Trekroner Center viste vilje til at levere os den vare vi havde købt i en forventelig kvalitet. I medierne har vi hørt om andre byggerier hvor beboerne er kommet slemt i klemme i tilsvarende situationer.

Flere mærkede også krisen på en anden måde, idet boligomsætningen gik helt i stå - efter en periode, hvor man havde mærket lavere priser og længere salgsperioder. Så for nogle gik salg af hus i forbindelse med indflytningen fint, for andre tog det noget tid, og nogle få havnede desværre i en situation med to boliger - nogle valgte at leje lejligheden ud for at undgå dobbelt husleje. Også Trekroner Center mærkede stoppet på boligmarkedet og forsøgte i næsten ét år at sælge de resterende lejligheder, men trods forhandlingsvilje på prisen lykkedes det ikke. For en månedstid siden greb de så til den samme løsning med at udleje lejlighederne – og så kom der igen gang i indflytningerne!

Også dejligt at se at Café-bygningen i gang, så mon ikke vi kan få kaffen eller "en lille én" på Torvet til sommer?

Det kan vi jo glæde os til, og samtidig at Torvet så igen kommer til at præsentere sig flot efter at der er etableret både kunst og belysning. I øjeblikket præger byggeaktiviteten jo området kraftigt.



Forretningerne er også attraktive for os, og jeg håber at de opnår en tilfredsstillende omsætning og indtjening, så de kan opretholde den høje standard. Det forudsætter at vi støtter dem ved at handle mest muligt lokalt, og anbefale dem til venner og bekendte: Her kan de handle i gode forretninger og som regel uden den kø ved kasserne som præger mange andre forretninger.

Og hvad "pusler" bestyrelsen ellers med i øjeblikket?

Som I ved er der ny lokalplan på vej for området vest for vor bebyggelse, og vi har sendt høringssvar til Kommunen – det er det formelle navn på en indsigelse. Det er der også nogle få af jer der har gjort, og kommunens embedsfolk forbereder nu en indstilling til Teknik- og Miljøudvalgets møde den 7. maj. Derefter går det videre til Økonomiudvalget den 18. maj før den endelige beslutning i Byrådet den 27. maj.

Embedsfolkene henholder sig for det første til at procedurerne er overholdt og at lokalplanforslaget ikke støder mod anden planlægning, og derfor lovligt kan vedtages. Dernæst mener de ikke at der er afgørende gener for beboerne i Ahornlunden, som gør lokalplanens virkninger urimelige.

Bestyrelsen ønsker ikke at foreningen skal kaste sig ud i læserbreve o.l., men det er absolut en mulighed for at den enkelte beboer kan "lufte sine synspunkter". Vi vil koncentrere vor videre indsats om at søge kontakt til én eller flere relevante politikere.

Så snart Trekroner Center melder klar vil vi gennemgå mangellisten på fællesarealerne, så den endelige overdragelse kan finde sted. Der vil så restere en mindre liste med forhold, som vurderes bedst udbedres senere. Trekroner Center sender også snart brev til jer om 1-årsgennemgang på jeres lejligheder – 1 år, ja tiden går hurtigt!

Vi har hørt om træk fra luftindtag og støj fra udsugning, og vi synes at det er både en kedelig og en vanskelig sag.

Bestyrelsen har foreløbig søgt mundtlig rådgivning hos Teknologisk Institut og i beboerinformation bedt om jeres beskrivelse af problemerne.

Baggrunden for problemet skal findes i at bygningsreglementets krav til luftudskiftning er meget høje – populært sagt skal al luft i lejligheden udskiftes på 2 timer. Det er derfor store mængder der skal ud af udluftningen og ind igennem ventiler i vægge og ved vinduer. Langt mere end vi har været vant til i vor tidligere bolig, hvor tilsvarende krav ikke var gældende, og derfor vil vi nødvendigvis føle det anderledes.

Når det er sagt er der selvfølgelig en grænse for hvad der er forventeligt og acceptabelt.

Bestyrelsen vil nu drøfte vi om der kan gøres yderligere, og i givet fald hvad? Og hvad vil det koste at få lavet yderligere undersøgelser?

Vi ved at Trekrøner Center tidligere har spurgt leverandører, rådgivende ingeniører og andre der kunne forventes at have en god løsning – og på det grundlag eksperimenteret med forskellige løsninger. Dog uden et positivt resultat.

Den største enkeltudgift i vort budget er Grundejerforeningsbidrag, og da der er betalt a'conto ved vi ikke om vore bidrag passer nogenlunde med de realiserede udgifter. Det er Ejerforeningen som er medlem i Grundejerforeningen, som geografisk dækker hele området fra Østre Ringvej til Marbjergvej efterhånden som området bebygges.

Vi vil være repræsenteret på generalforsamlingen, der efter vedtægterne skal afholde senest i maj, og der forventer vi så at blive klogere ved at høre årsberetning og se regnskab og budget.

Bestyrelsesarbejdet er startet godt – vi har nået en del, og har selvfølgelig en del emner på opgavelisten til det kommende år. Indholdet i denne beretning er udtryk for hvad vi har prioriteret som det vigtigste at starte med, og jeg vil gerne takke bestyrelsens medlemmer for en stor arbejdsindsats i de første knap fire måneder.