

År 2011, den 23. marts, kl. 19.00 , blev der afholdt ordinær generalforsamling i

E/F Ahornlunden

på adressen Café Berk, Butikstorvet Trekroner Center, Trekroner Centervej 63, 4000 Roskilde.

Der var følgende dagsorden:

1. **Valg af dirigent og referent**
2. **Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år**
3. **Orientering om Ejerforeningens medlemskab af Grundejerforeningens Nordens Park i Trekroner**
4. **Forelæggelse og godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor**
5. **Valg af revisor**
6. **Forslag fra bestyrelsen**
 - Udsendt før generalforsamlingen
7. **Forslag fra medlemmerne.**

Forslag skal være **bestyrelsen** i hænde senest 2 uger før generalforsamlingen, og vil blive udsendt til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.
8. **Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende år**
9. **Valg af formand (periode 2 år)**

Alex Bøgelund Kristensen er ikke på valg før 2012
10. **Valg af medlemmer til bestyrelsen**

Følgende var på valg:

Memo Kurt	ønsker genvalg
Morten Emil Langhoff	ønsker ikke genvalg
Ulla Gram	ønsker genvalg

Kandidater til nyvalg var: Kurt Efraimssen nr. 1,2.th
Steen Munkebo nr. 9,4.tv.
11. **Valg af suppleanter**

Finn Krüger	ønsker genvalg
Kurt Olsen	ønsker genvalg
12. **Valg af administrator**
13. **Eventuelt**

Ad 1 – Valg af dirigent (og referent).

Formanden Alex Kristensen bød velkommen til aftenens generalforsamling og præsenterede bestyrelsen samt statsaut. revisor Bent Jalving fra RIR-REVISION, afdelingsdirektør Anette Dyhl og Ditte Kaspersen fra DATEA AS.

Som dirigent blev valgt: Anette Dyhl. Ditte Kaspersen, blev valgt som referent.

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

30 ejerlejligheder var repræsenteret hvoraf 7 var ved fuldmagter

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.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3- Orientering om Ejerforeningens medlemskab af Grundejerforeningens Nordens Park i Trekroner V. Søren Hansen

Består er 4 medlemmer. Kort briefing – Vedlagt budget-udkast for indeværende år.

Denne blev taget til efterretning.

Ad 4 – Forelæggelse og godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor.

Regnskabet blev gennemgået af revisor.

Herefter blev regnskabet godkendt og årsresultatet efter henlæggelser blev overført til egenkapitalen.

ad 5 – Valg af revisor

Revisionsfirmaet RIR-REVISION blev genvalgt

Ad 6 – Forslag fra bestyrelsen

Forslag 1 – etablering af elektronisk adgangskontrol

Formand Alex Kristensen, begyndte med at præsentere og demonstrere en prøve af det nye låsesystem, som i stedet for nøgler bliver udskiftet af et såkaldt elektronisk brik-system. Nærmere oplysning om låsesystemet fremgår af det udsendte forslag. Derudover besvaredes diverse spørgsmål.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2

Formand Alex Kristensen, foreslog at man ved fremtidige generalforsamlinger indførte at man sammen spiste inden generalforsamling. Nærmere information fremgår af det udsendte forslag

Forslaget blev vedtaget.

Ad 7 – forslag fra medlemmerne

Forslag 1. Opfordring til at ejerforeningen årligt støtter nyopstartet mini-kulturhus for områdets unge med kr. 2.000,00 i 3 år. Forslag er udsendt før generalforsamlingen. Dette blev vedtaget med stor tilslutning.

Forslag 2. Indførelse af opkrævning af flytteafgift på kr. 500,00 kr. pr. lejlighed. – for evt. skadesudbedring af opgang. Forslaget udsendt før generalforsamlingen

Dirigenten gjorde opmærksom på at ovenstående forslag krævede vedtægtsændring i forhold til sanktionsmuligheder/opkrævningsmuligheder af pågældende ejere/lejere. Samtidig kan det være vanskeligt at styre for såvel bestyrelse som administrator idet der ikke tilgår administrator oplysning om flytning når AKF-Holding foretager genudlejning.

Forslaget blev nedstemt.

Forslag 3. Forslag om at tilladelsen til grille på området inddrages – forlag er udsendt før generalforsamlingen

Forslaget blev nedstemt med stort flertal.

Forslag 4. Forslag om oprettelse af p-pladser til motorcykler o.l længst væk fra terrasser og altaner på grund af støj. Forslaget er udsendt før generalforsamlingen
Dette var der ikke mange der genkendte og der var derfor ingen tilslutning til forslaget.

Forslaget blev nedstemt.

Ad 8 – Budgettet for indeværende år blev fremlagt og vedtaget

Ad 9 – Valg af formand.

Formand ikke på valg.

Ad 10 – Valg af medlemmer til bestyrelsen

Følgende var på valg:

Morten Emil Langhoff	ønsker ikke genvalg
Ulla Gram	var villig til genvalg
Memo Kurt	var villig til genvalg

Kandidater til nyvalg:

Kurt Efraimsen nr. 1,2 th
Steen Munkebo nr. 9, 4. tv

Begge kandidater præsenterede sig selv – Kurt Efraimsen trak sig herefter idet at han mente at Steen Munkebo ville bestyrelsesposten mere end ham selv.

Steen Munkebo blev valgt og samtlige genvalgte bestyrelsesmedlemmerne fik applaus.

Ad 11 – Valg af suppleanter

Finn Krüger	var villig til valg
Kurt Olsen	var villig til valg

Begge blev valg med applaus.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Alex Bøgelund Kristensen (på valg 2012)
Bestyrelsesmedlemmer:	
	Steen Munkebo (på valg 2013)
	Ulla Gram (på valg 2013)
	Memo Kurt (på valg 2013)
	Svend Aage Dal (på valg 2012)
	Søren Vagn Hansen (på valg 2012)
	Inge Hansen (på valg 2012)
Suppleanter:	
	Finn Krüger (på valg 2012)
	Kurt Olsen (på valg 2012)

Ad 12 – Valg af administrator

DATEA AS blev genvalgt efter bestyrelsens anbefaling

Ad 13 - Eventuelt

En ny beboer gjorde opmærksom på at der ved blæst kom megen luft og støj fra friskluftventilerne ved vinduer og i væg. Alex redegjorde kort for hvordan udluftning/luftindtag virker, og at det desværre er en konsekvens som på en måde er "husets særkende".

Som nævnt i beretningen er der to større emner (kældertrappe og parkeringsplads), hvor bestyrelsen gerne vil have en stemningsmåling for at vurdere om vi skal kaste store arbejdsressourcer ind i en egentlig projektbeskrivelse og økonomiberegning.

Trappen til cykelkælderen er utilfredsstillende i forhold til bredde og stejthed. Formand Alex estimerede at entreprenør omkostninger ville beløbe sig til mindstkr. 100.000,00 såfremt at kældertrappen skulle ophugges og laves som et mere "fladt" forløb. Han fremlagde ligeledes mulighed for opsætning af lift hvilket ville beløbe sig til ca. kr. 150.000,00 plus løbende drift- og vedligeholdelsesudgifter. En tredje mulighed kunne være at opføre et cykelskur, men det er meget tvivlsomt om Roskilde Kommune vil give tilladelse, og også dette vil være meget omkostningskrævende.– Dermed var der ikke tilslutningen til at ovenstående skulle undersøges i nærmere fremtid.

Der var ligeledes spørgsmål om parkeringspladser med anden belægning end det nuværende grus som sviner meget. Ifølge Roskilde kommune, er der tilladelse for fastbelægning 5 m uden for ejendommen og såfremt dette skulle gennemføres skulle der derfor søges dispensation. Selve prisen på anden og mere fast belægning af parkeringspladser vil antagelig beløbe sig til op mod 300.000, (omkring 5.000 kr. pr. lejl.) Dette var der ikke tilslutning til.

Under generalforsamlingen fremkom også synspunkter om:

- lys i forrummet tænder for sent, så der er "tusmørke" en tid
- kan der gøres noget for at forhindre at "uvedkommende" der tager på ferie med toget bruger "vor" parkeringsplads til "langtidsparkering"
- nogle er tilfredse, andre utilfredse med rengøringen – ligeledes blev der opfordret til at man sørgede for, at der foran éns egen dør, var fremkommeligt og ryddeligt, så rengøringen havde mulighed for at gøre rent.
- regler for montering af dørspion ønskes så der sikres ensartethed

Opfordring til, at være med i vandrekлубben for at udbrede de sociale relationer.

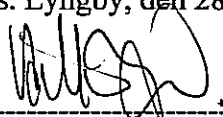
Vandreklubben mødes hver onsdag ud for nr. 7 kl. 17.30 går 1 time. Den sidste onsdag i måneden afsluttes med middag kl. 18.30. Alle er velkommen.

Til sidst opfordrede bestyrelsen til at man som ejer, besøgte foreningens flotte hjemmeside: www.Ahornlunden.dk hvor man kan finde vedtægter, husorden, beboerinfo og meget andet.

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

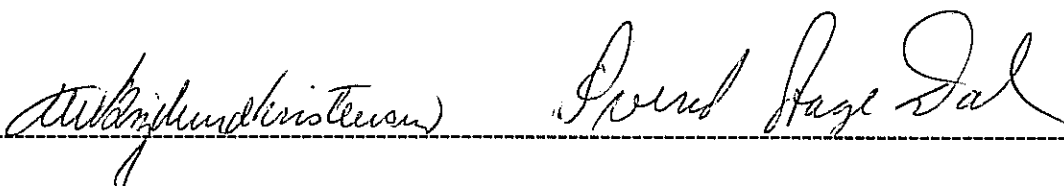
Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 21.20.

Kgs. Lyngby, den 28. april 2011



Som dirigent

I bestyrelsen:



Ejerforeningen Ahornlunden

Generalforsamling den 23. marts 2011

kl. 19.00 på Café Berk, Trekroner Centervej 63, 4000 Roskilde

Bestyrelsens beretning

Indledning

For beboerne må man helt overordnet opfatte udvikling som positiv, idet der mig bekendt kun er 2 ejere der ønsker at sælge – det laveste tal hidtil. To lejere har købt deres lejlighed, så vi har kunnet sige "god dag" til 8 nye ejerfamilier. Trekroner Center ejer nu 25 ud af de 70 lejligheder.

På den negative side er der igen konstateret indbrud i beboernes depotrum, uden at der er tegn på indbrud til kælderen. Der er så kun to muligheder – enten har nogen efterladt dørene åbne, eller tyvene har adgang til kælderen! Desuden har der været indbrud i en lejlighed via entredøren fra trappeopgangen, to forsøg på indbrud fra terrasser på husets østside, og en campingvogn er stjålet fra parkeringspladsen ved simpelthen at køre den væk i nattens løb.

Det er alt for mange hændelser, og bestyrelsen har derfor besluttet at gøre en indsats for at beskytte vore hjem og værdier bedre, og har udsendt forslag om etablering af elektronisk adgangskontrol – ærgerligt at det er nødvendigt, men vi håber at I vil tage godt imod forslaget.

Fra bestyrelsens arbejde vil jeg fremhæve at oktober, november, december i høj grad var præget af to nye lokalplaner om henholdsvis ændring af planerne for punkthusene på vor østside, og rammerne for at butikscenteret kan udvides med flere forretninger og andet erhverv.

Deraf fulgte en række møder, breve m.v. – en proces der for punkthusenes vedkommende endte med at bygherre fik kommunens dispensation til at bygge punkthusene i seks etager uden parkeringskælder, og beboerne i Ahornlunden fik flyttet husene længere væk end i den oprindelige plan.

Nu er de to punkthuse påbegyndt, men det ser ud til at byggeriet er sat på "stand by" indtil der er solgt nogle flere lejligheder – og man kan frygte at perioden med byggeplads bliver forlænget.

I forbindelse med byggeriet har der været luftet tanker om at undersøge om vi kunne få "containerplads" til vort affald fælles med punkthusene når de er indflytningsklar, men den

idé er vi gået fra. Vinteren med megen sne har lært os hvor vanskeligt det er at håndtere affaldet under de forhold, så en markant forlængelse af afstanden til containerpladsen vil gøre arbejdet både vanskeligere, mere sårbart og dyrere.

Det andet lokalplanprojekt førte også til højere byggeri end oprindeligt planlagt, idet bygningen langs stien mellem butikscenteret og universitetet nu kan blive 5 etager mod tidligere 4. Roskilde Kommune valgte at vedtage dette uden hensyntagen til Ejerforeningens indsigelse.

Kommunikation/dialog

Bestyrelse lægger vægt på gode kommunikationsmuligheder mellem beboerne og ejerforeningen og visa versa. I de godt to år vi har eksisteret har vi været igennem flere faser:

- vi startede med beboerinformation omdelt på papir, og begyndte samtidig at opbygge en hjemmeside,
- så indsamlede vi e-mail-adresser, og det gav en stor lettelse i forhold til papiromdeling,
- hjemmesiden har vi så eksperimenteret med, og den har nu den form som vi indtil videre er tilfredse med, og de seneste måneder er den indholdsmæssigt blevet kraftigt opdateret,
- fremover er hjemmesiden den væsentligste informationskilde, så papir- og mailbaserede infobreve bliver sjældnere.

Vi er også ved at lægge sidste hånd på et velkomstbrev til indflyttere, der udover en venlig og imødekommende velkomst også får de allerførste nødvendige og nyttige informationer om navneskilte og nøgler. Derudover en henvisning til at der på vor hjemmeside findes yderligere information, og oplysning om hvem der ellers kan kontaktes.

I de første år var vi i sagens natur meget usikre overfor økonomien – hvor store ville vore udgifter blive? Og vi havde jo ikke reserver til at klare "uforudsete udgifter".

Derfor fandt vi det rigtig at generalforsamlingerne blev gennemført med de absolut minimale omkostninger. Nu mener vi at tiden er inde til at generalforsamlingerne fremover kan tilføres et socialt element ved at der bydes på en let anretning.

Det vil selvfølgelig koste penge, og vi skal selv betale det via fællesomkostningerne. Det vil også være nødvendigt at starte generalforsamlingen lidt tidligere, så det er en principiel ændring, som vi ønsker at generalforsamlingen senere i aften skal tage stilling til. Hvis I er enige i bestyrelsens betragtninger sættes der penge af på næste års budget, så vi får lidt at spise på næste generalforsamling.

Økonomi

Som I kan se i det udsendte regnskab er der i 2010 et overskud på 110 tkr., selvom de fleste poster svarer til budgettet.

Lad mig derfor knytte et par kommentarer til de 4 afvigelser, der tæller noget:

1) reparationer og vedligeholdelse er ikke udskudt, men lavet når det var rimeligt og vi håber at I synes at tingene generelt er OK?

Huset er nyt, så der er kun afsat 40 tkr. til vedligeholdelse, alligevel er 15 tkr. ikke brugt fordi vi har været forskånet for større reparationer, så heldige kan vi nok ikke blive ved med at være?

2) vi har skiftet forsikringssselskab for at undgå en varslet, væsentlig præmieforhøjelse, og det har medført nye forfaldsterminer så der ikke er udgiftsført for et helt år. Engangsbesparelse på 20 tkr.

3) vi har ændret på tidspunkterne for hvornår lyset på p-pladsen tænder og slukker og reduceret den periode som et tryk på trappeopgangene giver lys. Derved er elregningen reduceret med 25 tkr.

4) vi slap for "truende" advokatomkostninger, idet tvangsauktion på to lejligheder blev afværget ved salg. Der blev heller ikke brugt for anden advokatbistand, så vi brugte ikke af de 18 tkr. der var på budgettet.

Vi har dermed råd til at tage pengene "af kassen" for at gennemføre bestyrelsens forslag om at øge sikkerhed og tryghed ved at indføre elektronisk adgangskontrol, som vi skal stemme om senere.

Budget 2011 og dermed opkrævning af fællesomkostninger kan holdes på uændret niveau på trods af at administration og Grundejerforening fremover bliver momspligtige, og derfor stiger med ca. 32 tkr.

Hverdagen

Er nu kommet ind i nogle stabile rytmer, og det kan så løbende vurderes om niveauet på vore krav ønskes justeret – blot skal vi huske at vi kan få alt hvad vi vil have, hvis vi vil betale.

Vi har f.eks. hørt kritiske røster om rengøring i trappeopgangene, og forsøger nu med nye folk fra det samme firma – det vil vi følge nærmere i den kommende tid.

A'pro'pos rengøring så betaler vi i kælderen alene for støvsugning af gulv, og tiden er nok inde til at vi i 2011 skal ofre en mere omfattende rengøring, der inkluderer døre, rør m.v.

Beboernes affaldshåndtering er blevet bedre, men jeg vil stadig slå et slag for at alle følger de anvisninger vi flere gange har givet, og som kan findes på hjemmesiden hvis man er i

tvivl. Og så vil jeg opfordre jer til at være åben overfor jeres naboer og sige det til "synderen" når I konstaterer en utilfredsstillende adfærd.

Ejerforeningen er forpligtet til at stille en energimærkning til rådighed når en lejlighed skal handles. Den fik vi i april 2010, og den gælder så i 5 år. Huset blev placeret i klasse B, som er næstbedste ud af 7 kategorier.

Søren Vagn Hansen er medlem af Grundejerforeningens bestyrelse, der er ansvarlig for udenomsarealerne. Søren er dermed ejerforeningens repræsentant, og vil orientere om arbejdet under næste punkt. Her i beretningen vil jeg derfor blot konstatere at snerydningen foran indgangene og på fortovene har været helt utilstrækkelig. Ukrudtsbekæmpelse, oprydning m.v. har været meget utilfredsstillende, men der er dog sket forbedringer og i foråret fik vi lagt nyt grus på p-pladserne. Denne positive udvikling skal fortsættes.

Og hvad ligger på bordet - udover løbende drift og økonomi?

Selvfølge beslutningerne fra generalforsamlingen.

Serviceaftalen på vort varmeanlæg er opsagt, og vi har uden merpris indgået ny aftale med Roskilde Forsyning. De har udviklet et tilbud til sine forbrugere hvor de udover den fysiske service af vort varmesystem også løbende overvåger ejendommens forbrug. En merydelse der kan være væsentlig for at varmesystemet kører så økonomisk som muligt. I den anledning har Roskilde Forsyning ønsket en gennemgang af varmecentralen og at besigtige én lejlighed af hver type for at vurdere installationen af radiatorer, termostater m.v. – så vi blev nødt til at forstyrre nogle beboere i mandags. Vi får senere en afrapportering og eventuelle anbefalinger hvis noget kan gøres bedre.

Vi har hos et Rådgivende Ingeniørfirma fået lavet en plan over hvilke serviceintervaller der er tilrådelige på de forskelle dele af ejendommen. Den vil vi så støtte os til fremover, men der udestår et arbejde med at fastlægge rutinerne, og hvem der skal gøre hvad og hvordan.

I de to år vi har eksisteret har der også været et par andre forslag fremme, som vi i første omgang har prioriteret til side, da de vil blive enten tidskrævende at anlægge eller vanskelige (måske umulige?) at gennemføre - og meget dyre i forhold til den økonomi vi råder over.

1) Trappen til cykelkælderen: laves om, forsynes med lift, etablere cykelskur eller "leve med det"?

2) Grus på p-pladserne erstattes af en form for fast belægning?

Etablering af cykelskur og ændring af belægning vil kræve involvering af Roskilde Kommune, og måske dispensation fra de regler der gælder for området.

Vi vil derfor ikke give os i gang med disse sager medmindre der er et markant ønske om det, så lad os høre nogle synspunkter når vi kommer til punktet eventuelt?

Bestyrelsens arbejde

Vi har ca. 10 bestyrelsesmøder på et år. Imellem møderne er der indbyrdes drøftelser, telefonsamtaler og mailkontakt, og derudover en del individuelle møder i relation til de ansvarsområder og projekter som vi hverisær har påtaget os.

Og jeg vil gerne sige tak til kollegerne for flittigt fremmøde, og en livlig debat.

Tre bestyrelsesmedlemmer er på valg, og Memo Kurt og Ulla Gram ønsker genvalg. Emil ønsker ikke at fortsætte i bestyrelsen, men jeg vil gerne sige tak for at du har givet tilsagn om at du fortsat vil være vor webmaster – vi skal jo have vor hjemmeside til at fortsætte, og udvikle sig yderligere i takt med behov og teknisk udvikling.

Bestyrelsen har sikret sig at der er kandidater til valghandlingen, og flere er selvfølgelig meget velkomne!

P.t. er nr. 3, 5 og 9 repræsenteret i bestyrelsen, og hvis I synes at også 1 og 7 bør have et bestyrelsesmedlem må flere melde sig på banen?

Men vilje og lyst er det allervigtigste, og godt at det er muligt med en blanding af fornyelse og kontinuitet!

oooooooooooooooooooooooo

Grundejerforeningen Nordens Park i Trekroner

Budgetforslag 2011

Kontingent nedsættes med 15%
Foreningen momsregistreres
Administration halveres

			Note	Beløb ekskl. moms
Kontingent	Fordelingstal	Bidragssats		
Kontingent Ahornlunden	6322	30,5		192.821
Kontingent Trekroner Center	8692	30,5		265.106
Kontingent ubebyggede arealer	13986	0,61		<u>8.531</u>
Kontingent i alt	29000			466.458
Udgifter				
Ejendomsskat				9.000
Administration (momspligtigt fra 1/1-2011)				30.000
Revisor				10.000
Advokat			1	5.000
Ansvarsforsikring				3.000
Generalforsamling				800
Kørselsgodtgørelse				2.000
Vedligeholdelse veje og p-arealer			2	-
Vedligeholdelse bede og græsarealer			3	270.000
Snerydning og saltning			4	91.800
Vedligeholdelse terræninventar				10.000
Henlæggelse til belægning og grønne områder				25.000
Henlæggelse til terræninventar				<u>10.000</u>
Udgifter i alt				466.600
Budgetteret resultat				<u>-142</u>
Note 1				
Advokat				
Anslået honorar ifm. overdragelse af arealer				5.000
Note 2				
Vedligeholdelse veje og p-arealer				
Indeholdt i tilbud fra Alslev				-
Note 3				
Vedligeholdelse bede og græsarealer				
Tilbud fra Alslev inkl. genopretning				270.000
Note 4				
Snerydning og saltning				
Aftale med Roskilde Kommune				76.800
Øvrig snerydning på torv, trapper m.m., anslået				<u>15.000</u>
				91.800