



År 2012, den 15. marts, kl. 18.30 , 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 Grundejerforeninger Nordens Park i Trekroner.**
4. **Forelæggelse og godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor.**
5. **Valg af revisor.**
6. **Forslag fra bestyrelsen.**
 1. Etablering af elektrisk døråbning på mellemdørene i de 5 opgange. Forslaget var vedlagt indkaldelsen.
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 indeværende regnskabsår.**
9. **Valg af formand (periode 2 år).**

Alex Bøgelund Kristensen modtager genvalg
10. **Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

Følgende er på valg:

Inge Hansen	modtager genvalg
Svend Aage Dal	modtager genvalg
Søren Vagn Hansen	modtager genvalg
11. **Valg af suppleanter.**

Følgende er på valg:

Finn Krüger	modtager ikke genvalg
Kurt Olsen	modtager genvalg (periode 1 år)

Ny kandidat:

Kurt Efraimsen	modtager valg (periode 2 år)
----------------	------------------------------
12. **Valg af administrator.**
13. **Eventuelt.**

Der var fremmødt 25 ejere derudover 8 ved fuldmagt.
I alt var der repræsenteret 3.151,00 ud af 6.024,00 mulige efter fordelingstal.

Fra DATEA A/S deltog afdelingsdirektør Anette Dyhl og administrator Ann Delff Brinchmann.

Ad 1) Valg af dirigent og referent.

Formanden Alex Kristensen bød velkommen til aftenens generalforsamling og præsenterede bestyrelsen samt statsautoriseret revisor Bent Jalving fra RIR-REVISION, afdelingsdirektør Anette Dyhl og administrator Ann Delff Brinchmann.

Som dirigent blev valgt Anette Dyhl og som referent Ann Delff Brinchmann.

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

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.

Generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

Efter dette gjorde Alex Kristensen opmærksom på, at der den 15. marts var indkommet en advokatsag til bestyrelsen med overskriften: Problemer med ventilationsforhold hos Åse Berring Ahornlund 9, 1. tv.
Advokatbilag er vedlagt.

Da denne skrivelse krævede en redegørelse af bestyrelsen på generalforsamlingen, bad formanden Åse Berring om tilladelse til, at man ved navns nævnelse på generalforsamlingen kunne tale åbent om sagen. Åse Berring gav tilladelse hertil.

Alex Kristensen læste sagens akter højt for generalforsamlingen. Sagen omhandlede tillige, hvorvidt beboerne kan få indsigt i bestyrelsens referater.

Alex Kristensen afgav herefter en redegørelse.
Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at de ikke har nogen intentioner om at tilbageholde nogen oplysninger for beboerne, men bestyrelsens referater er bestyrelsens værktøj, og er kun tilgængelige for bestyrelsens medlemmer.
Bestyrelsens redegørelse er vedlagt.

Generalforsamlingen erklærer sig enig i bestyrelsens håndtering af sagen.

Sluttelig skal bestyrelsen gøre opmærksom på, at advokaten er orienteret om sagens forløb.

Ad 3) Orientering om Ejerforeningens medlemskab af Grundejerforeningen Nordens Park i Trekroner V/ Søren Hansen.

Søren Hansen kom med en grundig information for indeværende år. Beretningen er vedlagt.

Generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

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

Regnskabet blev gennemgået af revisor. Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

| *Generalforsamlingen vedtog enstemmigt regnskabet for 2011.*

Ad 5) Valg af revisor.

Revisionsfirmaet RIR-REVISION blev enstemmigt genvalgt.

Ad 6) Forslag fra bestyrelsen. Forslagene var udsendt med indkaldelsen.

Forslag 1 – etablering af elektronisk døråbning på mellemdørene i de 5 opgange.

Generalforsamlingen vedtog forslaget enstemmigt.

Ad 7) Forslag fra medlemmerne. – Beboer forslag modtaget efter indkaldelsen var udsendt én uge før generalforsamlingen

Forslag 1+1a. Anette Dyhl informerede om, hvilke udgifter og gebyrer der kommer i forhold til, at man sætter sin lejlighed til salg hos en ejendomsmægler. Disse omkostninger påhviler kun den enkelte ejer og det vedrører ikke foreningen, hvordan man vælger at sælge.

Forslag 2. Behandles under punkt 9. Valg af formand.

Ad 8) Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår 2012.

Nyt budget er vedlagt referatet.

Generalforsamlingen vedtog budgettet enstemmigt.

Ad 9) Valg af formand.

Alex Kristensen ønskede genvalg.

Ulla Gram var opfordret til formandsposten jævnfør forslag 2, men Ulla Gram ønskede ikke at opstille og pointerede, at Alex Kristensen gør det så udmærket.

| *Alex Kristensen blev enstemmigt genvalgt som formand.*

Ad 10) Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Følgende var på valg:

Inge Hansen ønskede genvalg.

Svend Aage Dal ønskede genvalg.

Søren Vagn Hansen ønskede genvalg.

Alle blev enstemmigt genvalgt.

Ad 11) Valg af suppleanter.

Følgende var på valg:

Kurt Olsen ønskede genvalg (periode 1 år), men ønskede at trække sig, således at Daniel Hovedskou i stedet kunne opstille. Daniel Hovedskou blev enstemmigt valgt.

Finn Krüger ønskede ikke genvalg.

Ny kandidat: Kurt Efraimsen ønskede valg (periode 2 år). Blev enstemmigt valgt.

Daniel Hovedskov og Kurt Efraimsen blev begge enstemmigt valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand Alex Bøgelund Kristensen (på valg 2014)

Bestyrelsesmedlemmer:

Steen Munkebo (på valg 2013)

Ulla Gram (på valg 2013)

Memo Kurt (på valg 2013)

Svend Aage Dal (på valg 2014)

Søren Vagn Hansen (på valg 2014)

Inge Hansen (på valg 2014)

Suppleanter:

Daniels S. Hovedskou (på valg 2013)

Kurt Efraimsen (på valg 2014)

Ad 12) Valg af administrator.

DATEA AS blev enstemmigt genvalgt efter bestyrelsens anbefaling.

Ad 13) Eventuelt.

1. Der var spørgsmål om, hvorvidt der blev fremsendt velkomstbrev og husorden til nye ejere. Anette Dyhl, kunne oplyse, at der altid fremsendes til nye ejere, men ikke til nye lejere. Alex tilføjede at et lignende brev ligger hos Trekroner Center til udsendelse til lejere.
2. Der var problemer med det varme vand (Ahornlunden 1. 4. tv.), og bestyrelsen var sat på sagen.
3. Der var en tak for det nye lys i den udvendige trappenedgang til kælderen.
4. Ved årsgennemgangen i 2013 vil man følge op på diverse effekter, der henstår i kælderområdet. Blandt andet er der en del cykler der menes at være uden ejer. Desuden vil man gennemgå for fejl, mangler og skader på ejendommen.

5. Der var en opfordring til at undersøge om de termostater/følere, der automatisk indstiller vort varmeanlæg, kan indstilles eller suppleres så der også "skrues op for varmen" når det blæser.
6. Rengøringen af trappeopgangene var utilfredsstillende mente en beboer. Ulla Gram som står for dette område kunne oplyse, at hun og hendes mand fulgte denne opgave meget nøje og derfor mente Ulla Gram, at dette samarbejde og denne service var upåklagelig i forhold til prisen. Hvis man iøvrigt har indvendinger eller kritik omkring ejendommens rengøring, bedes man straks rette henvendelse til Ulla Gram.

Til sidst opfordrede bestyrelsen til, at man som ejer besøgte foreningens flotte hjemmeside: **www.Ahornlunden.dk** hvor man kan finde vedtægter, husorden, beboerinformation og meget andet. Desuden kan man kontakte bestyrelsen, idet der forefindes en postkasse, hvor man kan skrive til bestyrelsen. Bestyrelsen vil hurtigst muligt behandle sagerne.

Endelig sluttede formanden af med at sige tak for god ro og orden samt for de input, bestyrelsen havde fået.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 20.25.

Kgs. Lyngby, den 26. marts 2012

Som dirigent

I bestyrelsen:

Ejerforeningen Ahornlunden

Generalforsamling den 15. marts 2012

kl. 18.30 på Café Berk, Trekroner Centervej 63, 4000 Roskilde

Bestyrelsens beretning

Indledning:

Omsætningen af boliger er på en meget lavt niveau, og iflg. statistikkerne er en bolig som gennemsnit til salg i over 200 dage.

Det sætter sit præg på vore omgivelser – også de helt nære. Opførelse af punkthusene på vor østside blev påbegyndt i december 2010 i højt tempo bl.a. med det formål at undgå nogle nye momsregler. Senere udsat flere gange, for nu at ligge helt stille.

I vort hus er der efter boligsiderne at dømme to ejere, som har deres lejlighed til salg. Vi har hørt at én af de lejligheder som Trekroner Center ejer er solgt men endnu ikke overtaget. Derefter ejer de 24 lejligheder og tilsyneladende er der efterspørgsel efter lejeboliger, for når nogen flytter ud kommer der straks nogle nye til.

Årets gang:

På alle døre med fælles adgang blev låsene udskiftet til "elektronisk adgang". Den fysiske udskiftning skete uden problemer til igangsætning den 16. juni, og efterfølgende har vi hørt glade bemærkninger fra beboerne om de lettelser det giver i dagligt brug. Et par gange har teknikken svigtet og er blevet rettet – dog langt færre problemer end med de tidligere "vridere" for at åbne indefra.

Altså øget komfort, og også sikkerhedsmæssigt en god investering. Vi har tidligere haft "mystiske" indbrud i beboernes kælderrum uden at der var vold på døre eller vinduer. Ved et lignende indbrud sidst i juli viste systemet vejen til hvor "hullet" var, idet registreringerne viste at brikken fra en "nøgleboks" var anvendt. Adgang til nøgleboksen har kun Yousee og Kabel-TV, og de afviste begge at have haft servicemontør i huset på de pågældende tidspunkter. Konklusionen er altså at "nogen" uretmæssigt har en nøgle – piratkopi, tidligere medarbejder? Det står hen i det uvisse.

Vi fjernede adgangsrikken fra boksen, og derefter har der ikke været flere uvelkomne besøg.

Politiet er underrettet om sagen, men vi tror egentlig ikke at de gør andet end at arkivere dem ved sagen.

Lige før vi fik det nye låsesystem var der desværre indbrud i en lejlighed, hvor man skaffede sig adgang ved at bryde entredøren op. Det vil kunne ske igen, hvis nogen bliver lukket ind via dørtelefonen, eller får lov at "smutte ind" når vi også går ud eller ind. Luk derfor ikke ukendte ind, hvis de ikke har ærinde til dig, eller du på anden måde sikrer dig at de har et legitimt ærinde. Et eksempel er ugereklamerne – dem vil de fleste jo gerne have, og deres eneste mulighed for at komme ind til postkasserne er at "ringe på".

I den udvendige kældernedgang er der monteret en lampe og en bevægeføler, og dermed skulle problemet være løst med at der var for mørkt på trappen i skumringstimen før vor udebelysning tænder.

Vi har skiftet samarbejdspartner på nogle af vore servicekontrakter:

G4S har leveret systemet med elektronisk adgangskontrol, og derfor har de nu også fået opgaven med at levere de fysiske nøgler. Jeres kontakt er stadig bestyrelsen, og så sørger vi for resten.

På vort varmeanlæg og udsugning/ventilation overtog vi serviceaftaler der var indgået før vi overtog Ejerforeningen, men de er nu begge ændret:

Roskilde Forsyning har tilbudt en service som vi har vurderet mere fordelagtig, og derfor har vi nu indgået en aftale med dem om overvågning og vedligeholdelse af vor "varmecentral".

På ventilation har vi opnået en bedre aftale med GK Danmark (tidligere navn, Ventilationsgruppen).

Fra tid til anden har vi også brug for håndværkere til reparation og vedligeholdelse, og målet er at vi "henad vejen" får nogle faste kontakter, hvor der er god sammenhæng i ordholdenhed, arbejdets kvalitet, pris og service. Indtil det er opnået eksperimenterer vi stadig.

På affaldsskuret er der nu lås på den ene dør, fordi de kontainerne der står dér er reserveret til udskiftning ved affaldsskakterne mellem de intervaller hvor renovationsbilen kommer.

Der må ikke lægges pap og storskrald i affaldsskuret – det skal beboerne selv bringe til genbrugspladsen som det fremgår af husorden og hjemmeside. Så hvis du ser nogen "synde", så fortæl hvor reglerne kan findes og giv opfordring til at de følges.

I sensommeren 2011 begyndte vi at konstatere lugt i luften over Trekroner, og flere beboere har rettet henvendelse til Roskilde Kommune. I starten rettedes mistanken naturligt mod forbrændingens store skorsten, og Kara/Noveren's genbrugsplads, men nu er det en virksomhed der hedder Solum på Vestre Hedevej, der er i fokus.

Virksomheden blev indviet i juni 2010, er nabo til Genbrugspladsen, og tilbyder bl.a. kompostering af affald fra have- og park, og håndtering af bygningsaffald.

Vi har en ildsjæl iblandt os som har gjort en stor indsats med registrering af dage med lugtgener, henvendelser til myndighederne m.v.

Jeg vil gerne sige tak til dig, Niels Vollmer for din indsats, og håber at du har energi til at fortsætte til glæde for os alle. Foreløbig har du opnået indrømmelse af at de i efteråret og vinteren har haft unormal drift fordi "noget" var gået i fejlproces. Fejlen skulle nu være rettet, og de lugtgener det har medført forventes at ophøre om 2-3 uger.

Endvidere har Solum oplyst at der holdes "åbent hus" på deres anlæg i april. Dato og tid vil blive annonceret i dagspressen og jeg vil opfordre til at holde øje med det og møde op.

Som nævnt indledningsvis har opbremsningen på boligområdet bl.a. ført til at opførelsen af punkthusene på vor østside ligger stille. Vi må alle have forståelse for at det ligner en byggeplads når der bygges, men da alt jo ligger stille er vi ikke tilfredse med udseendet, og Ejersforeningen har flere gange bedt om forbedring af forholdene, senest ved mail til bygherren her i februar.

Om det skyldes vore henvendelser eller bare tilfældigheder ved jeg ikke, men i sommer blev der delvis planeret, og da vinteren nærmede sig blev yderligere noget af jordbunkerne brugt til at lægge rundt om soklerne – de blev dog ikke tildækket sådan som vi var blevet lovet. Derefter blev maskiner og skurvogne fjernet. Forbedringer, ja, men ikke tilfredsstillende. Vi må dog erkende at vi ikke har anden indflydelse end samtalens magt gennem argumentation og forhåbentlig en gensidig interesse i en godt naboskab.

I Grundejersforeningen er personkredsen og magtfordelingen den samme. Når Ejersforeningen har synspunkter og forslag kan de kun nyde fremme hvis AKF Holding er enig, idet de som ejer af butikscenteret og al ledig jord har stor majoritet i bestyrelsesbeslutningerne.

Søren vil i dagsordenens næste punkt orientere nærmere om hvordan det er at arbejde som bestyrelsesmedlem i Grundejersforeningen, så jeg vil kun nævne et par forhold, hvor Ejersforeningens synspunkter er blevet til beslutning:

- vi har presset hårdt på for at få erstattet træer, som enten var døde eller i dårlig vækst. Det blev udført her i efteråret, og vi håber at "komme igennem" med vort ønske om en ny gennemgang af træerne når der kommer løv på til foråret.
- den løbende ukrudtsbekæmpelse og vedligeholdelse af udenomsarealerne er forbedret.
- den megen sne i vinteren 2010/11 viste os at snerydningsaftalen med Roskilde Kommune ikke kunne dække vore behov. Der er indgået ny aftale med Snevagten, og de har heller ikke hver gang husket at rydde og salte ved de 5 indgange.

Økonomi

På årets drift er de 3 største budgetafvigelser hver på 10-15 tkr.:

Merforbrug på vedligeholdelse.

Besparelser på elforbrug og renovation.

Derudover nogle mindre afvigelser, så årets ordinære resultat er et overskud på 44 tkr.

Grundlæggende en sund økonomi, og bestyrelsen fremlægger derfor et forslag om elektrisk døråbning på "mellemdørene", hvor udgiften på 82 tkr. tages af kassebeholdningen.

Forslaget er udsendt og sættes til afstemning under dagsordenens punkt 6, så det vender vi tilbage til.

Sidste år bevilgede Generalforsamlingen at yde tilskud til Mini-kulturhuset ved RUC-søen. Bevilligen var på 2 tkr. årligt i 3 år.

Trods flere henvendelser til initiativfolkene har de ikke svaret på vort ønske om at få en orientering om hvordan det er gået, deres planer og fremtidige aktiviteter. Vi udbetaler derfor ikke yderligere før bestyrelsen får de ønske informationer, og finder dem tilfredsstillende.

Det håber vi selvfølgelig sker, og beløbet er derfor også indeholdt i det budget som er udsendt, og som bestyrelsen indstiller til godkendelse.

De største udgiftsstigninger vi véd kommer er forsikring og servering ved generalforsamlingen.

Derudover forventer vi stigning på el, og konsulentbistand til forberedelse af 5 års-gennemgang.

Bestyrelsens julefrokost budgetteres op fra 3 til 4 tkr. Jeg nævner det ikke på grund af beløbets størrelse men for det principielle i at vi budgetterer penge til bestyrelsens egen fornøjelse – så kan I tage stilling til det når vi om lidt kommer til behandling af budgettet. Lavere takster på renovation giver en besparelse. Vi forventer lidt lavere omkostninger til vedligeholdelse, og i år skal vi ikke lave faldtest på elevatorerne, så her er også budgetteret en udgiftsnedgang.

Vand- og varmeregnskabet er lavet, og udsendelsen lige på trapperne.

Efter en hård vinter kom en mild, og det har tilsyneladende mere end kompenseret for prisstigningen, idet der netto tilbagebetales ca. 36 tkr. De fleste af jer får penge tilbage, og ca. én trediedel skal efterbetale. Kun få regulering oppe i 2 tkr.klassen.

Vandregnskabet afspejler at kubikmeterprisen er steget en del, så der skal netto efterbetales ca. 29 tkr. Lidt over halvdelen af jer skal betale, hvoraf 7 med et beløb omkring/over 2 tkr. , og her spiller stigende forbrug i lejligheden også ind.

Bestyrelsen:

Formand og 3 bestyrelsesmedlemmer er på valg, og modtager genvalg, hvis I ønsker det. Nye kandidater med vilje og lyst til at deltage i bestyrelsesarbejdet kan opstille her i aften.

Vore suppleanter skal efter vedtægterne vælges for to år. Vi har hidtil valgt for ét år – det retter vi nu op på ved at den "siddende suppleant" genopstiller for endnu ét år, og ny suppleant vælges for 2 år.

Hvis nogen har lyst til at "give en hånd med" om ét eller andet uden at være i bestyrelsen er vi også interesseret i at høre fra jer – der er absolut opgaver som kan løses uden at være bestyrelsesmedlem.

Sidst, men ikke mindst vil jeg sige tak til kollegerne i bestyrelsen for godt arbejde i årets løb, flittigt fremmøde og livlig debat.

Og hermed overgiver jeg beretningen til Generalforsamlingens behandling.

000000000000000000000000000000

Ejerforeningen Ahornlunden
c/o formand Alex Bøgelund Kristensen
Ahornlunden 1
4000 Roskilde

Algade 1 - 7 · 4000 Roskilde

Tlf. 4635 4017
Fax 4635 1355

Ole Bernt Hasling (H)
Peter Skrøder Jakobsen (L)
Bjame Skov (H)
Emil Baumann Geist (H)
Kirstine Rechnagel (L)

Charlis Vogelbein (L)
Louise Milthers
R. Stensler-Thomsen, adv.fm.

Cvr.nr. 3088 7212

Danske Bank
9173-3429021014
Sparekassen Sjælland
0525-0000215406

I kontorfællesskab med:
Advokat Jørgen Hindhede (L)
Cvr.nr. 7437 6819
Advokat René Honoré
Cvr.nr. 3317 9243

14. marts 2012

Sag nr. 14091-LM

Sekretær: Cecilie Klarskov Kil-
den/KK
ckk@enp-advokater.dk

Problemer med ventilationsforhold hos Åse Berrig, Ahornlunden 9, 1.tv.

Jeg henviser til mit brev af 15. februar 2012 og skal endnu engang anmode om, at jeg får tilsendt de ønskede oplysninger og materiale.

Det fastholdes, at ejerne i Ejerforeningen har adgang til aktindsigt i det arbejde, som bestyrelsen er valgt til at foretage på de enkelte ejeres vegne. Det er derfor uhørt, at Ejerforeningen Ahornlunden ikke vil udlevere kopi af bestyrelsesreferaterne.

Henset til retspraksis om spørgsmålet, kan det oplyses, at det alene er oplysninger om privatpersoner, der må tilbageholdes. Ethvert andet forhold har således de enkelte ejeres interesse.

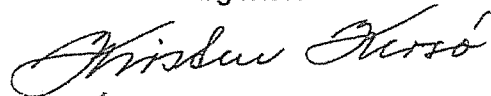
Jeg er bekendt med, at der skal afholdes generalforsamling i foreningen på torsdag den 15. marts 2012, og jeg skal i den forbindelse opfordre bestyrelsen til at redegøre for, hvorfor man

ikke vil udlevere disse referater, og at denne redegørelse medtages i referatet fra generalforsamlingen.

Samtidig skal jeg gøre opmærksom på, at udlevering af referaterne sandsynligvis vil kunne medføre en større gennemsigtighed af bestyrelsens arbejde.

Jeg imødeser en meget snarlig tilbagevenden, idet jeg har rykket for de nævnte dokumenter siden medio januar 2012.

Med venlig hilsen


Louise Milthers
lm@enp-advokater.dk

Notat til redegørelse på Generalforsamlingen den 15. marts 2012,
på foranledning af Edvard Nielsen & Partnere, advokater

Bestyrelsen har i går eftermiddags modtaget et brev fra advokaterne Edvard Nielsen & Partnere, hvori vi opfordres til at fremsætte en redegørelse.

Henvendelsen er på vegne af Aase Berrig, og en redegørelse giver kun mening hvis Aase Berrig giver tilladelse til

- at jeg oplæser brevet,
- at redegørelsen vil overskride den diskretion hvormed bestyrelsen normalt behandler personsager.

Aase Berrig gav den ønskede tilladelse.

Brevet oplæst – vedlægges som bilag til referat fra generalforsamlingen.

Redegørelse:

Brevets overskrift er "Problemer med ventilationsforhold", og kernen i indholdet er "en redegørelse for hvorfor man ikke vil udlevere referater af bestyrelsesmøder".

Det lyder jo som helt uden sammenhæng, men det er der, og det er der også til Aase Berrigs forslag om at opfordre til at indstille kandidater til formandsposten, som går ind for en åben foreningspolitik.

Hvad er åbenhed?

Ejerforeningen har en postkasse i Ahornlunden 1, som kan benyttes hvis man vil henvende sig på papir,

en mailboks, hvis man foretrækker det medie,

en hjemmeside, hvor væsentlige informationer er tilgængelige, og med en opfordring til at komme med forslag til eventuelle nye emner.

Alle henvendelser til bestyrelsen besvares.

Det er Aase Berrig også bekendt med, idet hun har tilsendt os i alt 20 skriftlige henvendelser, og 4 fra advokat – alle er besvaret.

Den 5. har jeg lige læst op, og den besvares selvfølgelig når bestyrelsen har hørt generalforsamlingens indstilling.

Fra Foreningens arkiv er udlånt dokumenter til kopiering.

Bestyrelsen har ingen intention om at tilbageholde relevant information.

Vi har derimod et ønske om at henvendelser fra beboere, problemstillinger der opstår, o.s.v. skal løses så hurtigt som muligt, og derfor klares en række opgaver ved mailkorrespondance mellem bestyrelsesmedlemmerne så de ikke skal afvente næste bestyrelsesmøde.

Referater skal derfor ofte ses i sammenhæng med mailkorrespondance, indstillinger fra bestyrelsesmedlemmers forberedende arbejde m.v. Hvad er stort og hvad er småt, og husker vi alt? Næppe, men jeg mener også at en vis rummelighed er OK i en frivilligt arbejdende bestyrelse som vor.

En enig bestyrelse betragter derfor Bestyrelsesreferaterne som bestyrelsens arbejdsnotater, og ikke som offentlige dokumenter.

Jeg har aktier i et par selskaber, og de giver mig adgang til aktionærmøder og generalforsamling, men hvis jeg bad f.eks. Danske Bank om at sende mig referater fra deres bestyrelsesmøder er jeg ret sikker på at det ikke ville blive imødekommet.

Men hvor er koblingen fra al den snak om bestyrelsesreferater og åbenhed – og til overskriften "Problemer med ventilationsforhold?"

Aase Berrigs lejlighed lever ikke op til hendes ønsker, og har bl.a. haft Teknologisk Institut til at se på forholdene, og deres rapport er også tilsendt bestyrelsen.

Citat fra rapporten: "De målte luftmængder ligger indenfor kravet i BR95, hvad angår luftskifte og luftmængde". Dermed er udsugningsanlægget korrekt indstillet og frikendt for at være en fejl, som ellers ville være Ejerforeningens ansvar.

Derimod er nævnt bygningsmæssige fejl, som giver træk. Ejerforeningens ansvar ophører ved entredøren f.s.v. angår fejl i lejligheden, og vi har derfor henvist til at disse er ejers ansvar og evt. et spørgsmål mellem køber og sælger af lejligheden.

Bestyrelsen har derfor afvist at gå ind i sagen, idet medlemmernes fælles penge ikke kan bruges til reparationer der ikke er foreningens ansvarsområde.

Næste udspil har så været at forlange udleveret samtlige bestyrelsesreferater fra foreningens start. Formålet står mig uklart, da det jo ikke forbedrer forholdene i Aase Berrigs lejlighed. Og jeg har redegjort for at bestyrelsen ikke ønsker at imødekomme dette krav.

Hermed er den ønskede redegørelse givet.

Grundejerforeningen Nordens Park i Trekroner Orientering til E/F Ahornlundens generalforsamling 2012

Hvad er den fælles Grundejerforeningen?

Den Fælles Grundejerforening kalder vi den i daglig tale. Det korrekte navn er Grundejerforeningen Nordens Park i Trekroner.

Medlemskredsen er forudbestemt i henhold til vedtægterne. Det er ejerforeningerne omkring 1. Ahornlund, 2. Punkthusene, 3. Trekroner Centerområdet, 4. Vort Tvilling hus nord for Ahornlund og dernæst ejerforeninger omkring bebyggelser i nordlig retning og i området, hvor ældrecentret er under opførelse.

I dag er vi reelt set fire medlemmer, som alle er repræsenteret i foreningens bestyrelse. Da AKF koncernen ejer området ved Punkthusene, Trekroner Center området og grunden, der var Ahornlundens tvilling hus skal opføres består bestyrelsen for Grundejerforeningen Nordens Park i Trekroner af 3 repræsentanter fra AKF Koncernen (adm. direktør, regnskabschefen og driftschefen) og mig selv som repræsentant for Ejerforeningen Ahornlund. Denne sammensætning tydeliggør, at AKF Koncernen er totalt bestemmende, når og hvis de ønsker det. Sædvanligt foregår møder og dialog i et rigtigt godt samarbejde.

Grundejerforeningens formål og opgaver

Vedtægterne rummer omkring 10 formål og hovedopgaver. De væsentligste er:

- Medlemmernes fælles interesser vedrørende fællesarealer, hvor foreningen skal eje, drive, renholde, vedligeholde og forny samtlige udendørsarealer uden for sokkeludstykede bebyggelser
- Torvearealer indgår i foreningens forpligtigelser, dog undtaget den offentlige sti til Universitetet
- Foreningen skal sørge for at arealer fremstår i høj vedligeholdelsesmæssig stand og rengjort i sådan en stand, at områderne fremstår som pæne attraktive og velplejede områder

Det skal bemærkes, at P kælderen ejes af AKF Koncernen og datterselskabet Trekroner Center. Der kommer formentlig et tidspunkt, hvor AKF Koncernen sælger ud af pladserne. Det er ikke en P plads, som automatisk tilhører os i området. Vi skal se positivt på, at AKF Koncernens ledelse accepterer, at vi parkerer gratis i P kælderen. Vedtægterne regulerer dette forhold, som vi skal se tættere på, når vi kommer frem til at Punkthusene er indflytningsklare.

Hvad betaler Ejerforeningen Ahornlund til Grundejerforeningen Nordens Park i Trekroner?

Det samlede budget er ca. kr. 466.000 ekskl. moms pr. år. Hvoraf Ejerforeningens bidrag er ca. kr. 193.000 ekskl. moms. Inkl. moms er vort bidrag på ca. kr. 241.000 pr. år.

Resultater i 2011

Følgende blev nået:

1. Der er sket daglig vedligeholdelse af alle arealer, herunder ved Ahornlund
2. Der er foretaget genbeplantning af træer, der var gået ud og træer og buske er klippet til
3. Kontingentet blev nedsat med 15 %
4. Foreningen blev momsregistreret og dermed tillægges der moms på alle ydelser
5. Afgift til administrator/AKF koncernen blev halveret fra ca. kr. 60.000 til ca. kr. 30.000 ekskl. moms
6. Der er indgået en 'sneaftale' med Snevagten

De store poster i regnskabet for 2011 var til vedligeholdelse af veje, p-arealer, bede, græsarealer, snerydning og saltning og træ inventar.

Hvad kan vi forvente af os af 2012?

Daglig vedligeholdelse af alle arealer og snerydning, herunder ved Ahornlunden.

Evt. yderligere genbeplantning af træer, som er gået ud. Økonomi til dette punkt skal i givet fald tages fra henlæggelserne.

Evt. genetablering af bunddække i bede. Økonomi til dette punkt skal i givet fald tages fra henlæggelserne.

I 2013 kommer ældreboligerne med i foreningen. Jeg forventer ikke en bedre økonomi af den grund. Måske kan det skubbe lidt til magtbalancen i foreningen, men umiddelbart ser det ikke sådan ud.

Yderligere oplysninger

Søren Vagn Hansen, som er medlem af bestyrelsens for Grundejerforeningen Nordens Park i Trekroner er naturligvis til rådighed ved spørgsmål til ovenstående. Søren kan kontaktes på telefon 40 43 77 60.

Venlige hilsner

Søren Vagn Hansen

Medlem af bestyrelsen for Grundejerforeningen Nordens Park i Trekroner og medlem af bestyrelsen for Ejerforeningen Ahornlunden.

1. marts 2012

Budget 2012 for Ejerforeningen Ahornlunden

Udarbejdet af bestyrelsen januar 2012

	Regnskab 2010	Regnskab 2011	Driftsbudget 2011	Driftsbudget 2012
Administration:				
Administration	73.342	93.653	94.600	95.500
Revision	27.500	27.500	27.500	27.500
Advokat			8.000	8.000
Konsulentbistand	28.918	6.213	10.000	20.000
Forsikringer	39.031	60.567	60.000	70.900
Grundejerforeningsbidrag	226.443	241.026	241.000	241.000
Forbrug				
Varmeregnskab Brutana	15.602	18.787	20.000	20.000
Elforbrug fælles	94.553	75.455	90.000	85.000
Drift og vedligeholdelse af anlæg				
Renovation	109.319	98.936	115.000	90.000
Drift af varmecentral	1.575	2.813	5.000	5.000
Hensættelser til fornyelser og reparation	5.000	5.000	5.000	5.000
Drift og vedligeholdelse af elevatorer	38.869	45.926	51.000	40.000
Elektronisk adgangskontrol		2.057		5.000
Teknisk anlæg	16.160	16.085	17.000	20.000
Hensættelse til fornyelser	15.000	15.000	15.000	15.000
Rengøring af indvendige fælles arealer	119.835	126.214	125.000	125.000
Vinduespudsning af trappeopgange	15.500	15.500	16.000	16.000
Indvendig vedligeholdelse	24.441	50.565	40.000	45.000
Hensættelse til fornyelser og reparationer	25.000	25.000	25.000	25.000
Udgifter til Bestyrelsesarbejde	18.443	17.000	17.000	18.000
Generalforsamling	719	1.945	2.000	12.000
Tilskud Trekroner		2.000		2.000
Gebyrer + diverse administrationsomkostninger	3.155	2.549	3.500	3.500
	898.404	949.790	987.600	994.400
Opkrævede fællesomkostninger				
Udskiftning af låse til elektronisk adgangskontrol	(998.000)	(987.601)	(987.600)	(994.400)
Renteindtægter	(10.899)	99.850	100.000	-
Elektrisk døråbner "mellemdørene"		(6.065)		82.000
Årets resultat	(110.495)	55.974	100.000	82.000
15-mar-12	149	158	164	165