



År 2014, den 30. september, kl. 19.00, blev der afholdt ekstra ordinær generalforsamling i

E/F Ahornlunden

på adressen; Beboerhuset, Solparken, Lysalleen 181, 4000 Roskilde.

Der var følgende dagsorden:

1. **Valg af dirigent og referent.**
2. **Bestyrelsen byder velkommen, med en kort indledning til mødets emne under pkt. 3.**
3. **Forslag fra bestyrelsen**

I henhold til beslutning på ordinær generalforsamling den 18. marts 2014 fremlægges til generalforsamlingens behandling:

Forslag 1: tilladelse til markiser på alle altaner/terrasser(dog ikke "franske altaner")

Forslag 2: Tilladelse til markiser på altaner uden "overdækning" (3. og 4. sal)

De to forslag vedlægges

Der var repræsenteret 27 ejere heraf 6 fuldmagter. I alt var der repræsenteret 2814 ud af samlet fordelingstal på 6.024, der dog nedskrives til et samlet fordelingstal på 5066 grundet genudlejninger.

Fra DATEA A/S deltog administrator Birgitte Petersen. På bestyrelsens vegne bød Søren Vagn Hansen velkommen til aftenens ekstraordinære generalforsamling og præsenterede administrator Birgitte Petersen samt bestyrelsen.

Ad 1) Valg af dirigent og referent.

Som dirigent og referent blev valgt Birgitte Petersen.

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

Dirigenten gjorde opmærksom på at forslagene kræver kvalificeret flertal, da der er tale om en væsentlig forandring af ejendommens udseende, hvilket betyder, at der skal beregnes stemmer både efter antal samt efter fordelingstal, samt at min 2/3 skal stemme for forslaget.

Ad 2) Bestyrelsen byder velkommen, med en kort indledning til mødets emne under pkt. 3.

På vegne af bestyrelsen fremlagde Søren Vagn Hansen bestyrelsens orientering omkring undersøgelser og drøftelser. Bilag vedlagt.

Det blev herudover nævnt, at markiser er dækket af ejendommens forsikring – efterfølgende har administrator undersøgt størrelsen på eventuelt selvrisiko, men der er ingen selvrisiko.

Det blev desuden uddybet at vindturbulens kun vil være et problem v/ endejligheder, som er uoverdækkede.

Efter lidt debat gik generalforsamlingen over til næste punkt på dagsordenen.

Ad 3) Forslag fra bestyrelsen

På bestyrelsens vegne motiverede Søren Vagn Hansen begge forslag. Begge forslag er vedlagt referatet.

Dirigenten redegjorde for beslutningsmetoden i henhold til ejerforeningens vedtægter. Da der er tale om forslag, der betyder væsentlig forandring af ejendommens udseende kræves, at der er 2/3 til stede både efter fordelingstal = 3.377,34 samt efter antal = 47.

Dette er desværre ikke opfyldt, og forslagene kan ikke endelig vedtages. Der stemmes dog for at afgøre om, der skal indkaldes til endnu en ekstraordinær generalforsamling for endelig vedtagelse. Dette kræver 2/3 af de fremmødte både efter antal (18) + efter fordelingstal(1876), stemmer for.

Forslag 1. Tilladelse til markiser på alle altaner/terrasser (dog ikke "franske altaner")

Dirigenten valgte at sætte forslag 1 til skriftlig afstemning først, da det er mest vidtrækkende. (stemmeseddel nr. 1)

Ja, stemmer	fordelingstal 1676	antal lejligheder der stemte for 16
Nej, stemmer	fordelingstal 1026	antal lejligheder der stemte imod 10
Blanke, stemmer	fordelingstal 112	antal lejligheder 1

Forslaget faldt endeligt, da der ikke var stemmer nok til at forslaget skal på en ny ekstraordinær generalforsamling.

Forslag 2. Tilladelse til markiser på altaner uden "overdækning"(3. og 4. sal)

Herefter blev forslag 2 sat til skriftlig afstemning: (stemmeseddel nr. 2)

Ja, stemmerne	fordelingstal 1472	antal lejligheder der stemte for 14
Nej, stemmerne	fordelingstal 1150	antal lejligheder der stemte imod 11
Blanke, stemmer	fordelingstal 192	antal lejligheder 2

Forslaget faldt endeligt, da der ikke var stemmer nok til at forslaget skal på en ny ekstraordinær generalforsamling.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamling kl. 19.45 og takkede for god ro og orden.

Roskilde, den 30. september 2014

Som dirigent

I bestyrelsen:

Søren Vagn Hansen Aksel Olsen Lars Vindegaard Nils Suhr Andersen Ulla Gram Birgit Birch Henriksen

Ejerforeningen Ahornlunden

Ekstraordinær generalforsamling den 30. september 2014

Orientering om bestyrelsens undersøgelser og drøftelser

a) Roskilde Kommune har ved mail af 20. maj 2014 meddelt at bestemmelserne i lokalplanen ikke er til hinder for opsætning af markiser.

Kommunen har samtidig benyttet lejligheden til at give følgende råd/anvisninger, citat fra mail'en:

"Der er naturligvis også en risiko for at markiser kan komme til at fremstå som et dominerende fremmedelement. Vi kan derfor anbefale, at ejerforeningen fastsætter regler om eksempelvis størrelse, materialevalg, vedligeholdelse og farve.

- Det kan også anbefales, at der evt. udarbejdes et forslag for markiser i samarbejde med arkitekt, så det sikres, at evt. markiser tilpasses bedst muligt til bygningens arkitektur.

- Det bemærkes, at markiser må ikke være til gene for redningsforholdene i tilfælde af brand. Store markiser kan evt. forringe muligheden for, at personer kan give sig til kende over for redningsberedskabet. Det skal være muligt at give sig til kende for redningsberedskabet fra bebyggelsens redningsåbninger og altaner. Det vurderes, at markiser i forbindelse med altaner normalt ikke bør række ud over altanen, da det kan begrænse muligheden for at give sig til kende og evt. kan forsinke en redningsindsats. Det kan derfor være relevant, at beboerreglerne eksempelvis fastsætter at markiser ikke bliver større end den tilhørende altan."

b) To markiseleverandører har hver for sig besigtiget ejendommen for at vurdere muligheder og eventuelle problemer ved montering og brug af markiser. Svarene er:

- Facadekonstruktionen afsluttes udvendigt af en skal af letbeton. Denne skal gennembøres, således at markisen forankres i bagmuren. Dette gælder for altaner uden overdækning. For øvrige altaner og terrasser fastgøres markisen i muren under "overboens" altan.

- Markisen må ikke anvendes ved temperaturer under +5 grader, ved snefald og/eller blæst.

- Prisindikation 25-30.000 kr. inkl. moms og montering. Hertil kommer tilslutning til el, anslået til 3.000 kr.

- Det kan blive nødvendigt at anvende lift for at håndtere den 80 kg tunge markise. Hvis flere bestiller samtidigt kan liftudgiften deles, ligesom der er mulighed for mængderabat hvis mindst 5 bestiller markiser samtidig.

- Endelig pris vil variere efter altanens størrelse og omfang af el-arbejde.

c) Bestyrelsen har i henhold til vedtægternes § 19.6 drøftet vor holdning til udseende, nabogener, sikkerhed mod person- eller bygningsskade m.v., ligesom vi har vurderet de tekniske råd, vi har fået fra de adspurgte leverandører, og fra Roskilde Kommune som nævnt ovenfor.

Ejerforeningen Ahornlunden

Ekstraordinær generalforsamling den 30. september 2014

Forslag 1

Vedtagelse af dette forslag giver tilladelse til markiser på alle altaner, dog ikke hvor der alene er tale om en "fransk altan".

Tilladelsen omfatter også stuelejlighederne efter samme regler.

Dette forslag er mere omfattende end forslag 2, hvor der alene gives tilladelse til markiser på altaner "uden overdækning".

Såfremt forslag 1 vedtages, bortfalder forslag 2. Hvis det ikke vedtages, sættes forslag 2 til afstemning, og du kan tage stilling til det mindre omfattende forslag 2.

1.

Forslag til afstemning vedrørende husordenens afsnit om solafskærmning

Ny tekst:

Det er tilladt at montere markiser på alle altaner og terrasser, dog ikke hvor der alene er tale om en "fransk altan", og der gælder følgende regler:

- Markisen må max. kunne foldes ud til altanens forkant (i stueetagen den overliggende altan).
- Markisen skal være monteret med motor, vindføler og automatik til at rulle ind ved for meget vind.
- Udseende: Lukket kassettemarkise (grå pulverlakeret, ral 9006), Acrimo 6705. Dug (grå ensfarvet, tæt på ral 9006) vejrbestandigt akrylstof, imprægneret.
- Leverandør og montering: Magnild Gardiner, Københavnsvej 77, 4000 Roskilde.
- Ejerlejlighedens ejer afholder alle omkostninger ved køb og opsætning af markisen, løbende vedligeholdelse, og reetablering af facaden hvis markisen senere fjernes.
- Ejendommens forsikring inkluderer dækning for markiser.

Det er ikke tilladt at montere andre former for markiser eller udvendig solafskærmning på ejendommen.

Det er tilladt at have parasol på altanen/terrassen.

Nuværende tekst:

Det er ikke tilladt at montere markise eller anden udvendig solafskærmning på ejendommen.

Det er tilladt at have parasol på altanen/terrassen

2.

Baggrund for forslaget er en vedtagelse på Generalforsamlingen den 18. marts 2014

2 beboere fremsatte forslag om markiser, med lidt forskelligt indhold

Bestyrelsen mener at forslag om markiser indeholder mange konkrete spørgsmål, som først skal klarlægges, før vi som ejerforening kan stemme om ja eller nej til markiser. Der er blandt andet tale om forhold til lokalplan, teknisk mulige løsninger, placeringer, priser, størrelser, modeller, farve, leverandører, vedligeholdelse mv.

Derfor stillede bestyrelsen dette forslag, som blev vedtaget:

Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at udarbejde et eller flere konkrete forslag vedrørende markiser samt at forelægge et eller flere forslag til afstemning på en ekstraordinær generalforsamling i 3. kvartal 2014.

3.

Bestyrelsens bemærkninger

Der er ikke enighed i bestyrelsen om det fremsatte forslag under punkt 1. Forslaget er udtryk for en række kompromis'er, idet vi respekterer generalforsamlingens ønske om at bestyrelsen udarbejder og forelægger konkrete forslag vedrørende markiser.

Bestyrelsen er bekymret over den vindturbulens, der er omkring huset, og deraf følgende risiko for skader på personer eller bygning ved forkert brug, manglende vedligeholdelse eller tekniske svigt.

Derfor indstiller et flertal i bestyrelsen, at der ikke gives tilladelse til markiser, og at der stemmes nej til forslaget.

Dermed lægger vi det op til generalforsamlingens endelige beslutning.

Ejerforeningen Ahornlunden

Ekstraordinær generalforsamling den 30. september 2014

Forslag 2

Dette forslag er mindre omfattende end forslag 1, og bortfalder derfor hvis forslag 1 vedtages.

Hvis forslag 1 derimod ikke vedtages, sættes forslag 2 til afstemning. Vedtagelse af forslag 2 giver tilladelse til markiser på altaner "uden overdækning". Disse findes på 4. sal og gavlejligheder på 3. sal.

Hvis forslag 2 ikke vedtages, vil husordenens forbud mod markiser fortsætte uændret.

1.

Forslag til afstemning vedrørende husordenens afsnit om solafskærmning

Ny tekst:

Det er tilladt at montere markiser på altaner, hvor der ikke er en overdækning eller en altan ovenover, dog ikke hvor der alene er tale om en "fransk altan" og der gælder følgende regler:

- Markisen må max. kunne foldes ud til altanens forkant.
- Markisen skal være monteret med motor, vindføler og automatik til at rulle ind ved for meget vind.
- Udseende: Lukket kassettemarkise (grå pulverlakeret, ral 9006), Acrimo 6705. Dug (grå ensfarvet, tæt på ral 9006) vejrbestandigt akrylstof, imprægneret.
- Leverandør og montering: Magnild Gardiner, Københavnsvej 77, 4000 Roskilde.
- Ejerlejlighedens ejer afholder alle omkostninger ved køb og opsætning af markisen, løbende vedligeholdelse, og reetablering af facaden hvis markisen senere fjernes.
- Ejendommens forsikring inkluderer dækning for markiser.

Det er ikke tilladt at montere andre former for markiser eller udvendig solafskærmning på ejendommen.

Det er tilladt at have parasol på altanen/terrassen.

Nuværende tekst:

Det er ikke tilladt at montere markise eller anden udvendig solafskærmning på ejendommen.

Det er tilladt at have parasol på altanen/terrassen

2.

Baggrund for forslaget er en vedtagelse på Generalforsamlingen den 18. marts 2014

2 beboere fremsatte forslag om markiser, med lidt forskelligt indhold

Bestyrelsen mener at forslag om markiser indeholder mange konkrete spørgsmål, som først skal klarlægges, før vi som ejerforening kan stemme om ja eller nej til markiser. Der er blandt andet tale om forhold til lokalplan, teknisk mulige løsninger, placeringer, priser, størrelser, modeller, farve, leverandører, vedligeholdelse mv.

Derfor stillede bestyrelsen dette forslag, som blev vedtaget:

Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at udarbejde et eller flere konkrete forslag vedrørende markiser samt at forelægge et eller flere forslag til afstemning på en ekstraordinær generalforsamling i 3. kvartal 2014.

3.

Bestyrelsens bemærkninger

Der er ikke enighed i bestyrelsen om det fremsatte forslag under punkt 1. Forslaget er udtryk for en række kompromis'er, idet vi respekterer generalforsamlingens ønske om at bestyrelsen udarbejder og forelægger konkrete forslag vedrørende markiser.

Bestyrelsen er bekymret over den vindturbulens, der er omkring huset, og deraf følgende risiko for skader på personer eller bygning ved forkert brug, manglende vedligeholdelse eller tekniske svigt.

Derfor indstiller et flertal i bestyrelsen, at der ikke gives tilladelse til markiser, og at der stemmes nej til forslaget.

Dermed lægger vi det op til generalforsamlingens endelige beslutning.