

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Ahornlunden

År 2019, den 7. marts, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Ahornlunden på adressen Beboerhuset Solparken, Lysalléen 181, 4000 Roskilde.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent	1
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år	1
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor	2
4. Forslag fra bestyrelsen	2
5. Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår	2
6. Valg af formand for bestyrelsen.....	2
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen	2
8. Valg af suppleanter	3
9. Valg af administrator	3
10. Valg af revisor	3
11. Eventuelt	3

1. Valg af dirigent og referent

Formand Anders Møller Larsen bød velkommen til aftenens generalforsamling og foreslog Helle Scharla fra Newsec, som dirigent og referent.

Helle Scharla takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser. Helle Scharla gjorde opmærksom på, at dagsordens punkt 5 forslag, vil blive behandlet inden punkt nr. 4, budget, idet forslag fra bestyrelsen er indarbejdet i budgettet, og såfremt forslaget ikke vedtages vil budgettet blive reduceret med udgiften vedrørende bestyrelsens forslag.

Der var repræsenteret 22 ejere heraf 2 ved fuldmagt. I alt var der repræsenteret 2.036 ud af et samlet fordelingstal på 6.024, der dog nedskrives til et samlet fordelingstal på 5.117 grundet genudlejninger hos restejer.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat.

På baggrund af et medlems oplysninger, oplyste formanden, at bestyrelsen vil kigge på affaldsmolokkerne, og iværksætte de nødvendige ændringer, herunder iværksætte spuling af madaffalds-containeren, da der lugter meget fra den.

Formanden oplyste endvidere, at ventilationen i affaldsskaterne slukkes, når afdækning er etableret.

Udfordringer med parkeringspladserne hører under Grundejerforeningen, hvorfor indlæg om parkeringspladsen bringes videre til Grundejerforeningen.

Formanden gjorde opmærksom på, at bestyrelsen er imod indførelse af parkeringskort, da det primært er ejerforeningens egne beboere, der parkerer på parkeringspladsen.

Da der ikke var flere kommentarer mm. vedrørende beretningen, blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor

Helle Scharla fra Newsec gennemgik årsregnskabet for året 2018, som viste et overskud 160.539 kr., der overføres til egenkapitalen, der herefter udgør 579.226 kr. Der var budgettere med et underskud på 152.000 kr. Budgetafvigelsen på 312.539 kr. blev forklaret med, at der var budgetteret med en udgift på 250.000 kr. til ny affaldsordning, som ikke var brugt, da det er betalt af Grundejerforeningen, samt mindre besparelser på elevator drift og konsulentbidrag. Overskuddet blev overført til egenkapitalen, der herefter udgør 579.226 kr. pr. 31. december 2018.

Helle Scharla fra Newsec oplyste, at a conto betalinger vedrørende vand- og varme vil blive reguleret pr. 1. april 2019. Der vil ikke blive sendt brev ud til medlemmerne herom.

Årsrapporten for 2018 blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår etablering af automatisk dørlukkere.

Helle Scharla fra Newsec oplyste, at udgift til automatisk dørlukkere var indregnet i budgettet for 2019 med 150.000 kr. På grund af ekstra sikkerhedsforanstaltninger forventer bestyrelsen dog, at udgiften bliver 175.000 kr. Dørlukkerne vil alene blive monteret på hoveddøre.

Efter nogle indlæg om hoveddøre, blev forslaget enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen foreslår ændring af husordenen.

Formanden redegjorde for forslaget og de ændringer, bestyrelsen har indarbejdet. Ændringerne beror primært på det nye affaldssorteringsanlæg. Formanden gjorde opmærksom på, at ordet husdyr vil blive ændret til kæledyr.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5. Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår

Helle Scharla fra Newsec gennemgik budgettet for 2019. Budgettet beror på uændrede fællesbidrag. Budgettet udviser et underskud på 200.000 kr.

Helle Scharla fra Newsec oplyste, at underskuddet beror på udgifter til etablering af automatisk dørlukkere og reetablering af områder vedrørende renovation. Underskuddet er acceptabelt set i lyset af overskuddet i 2018, samt størrelsen af foreningens egenkapital.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

6. Valg af formand for bestyrelsen

Formanden var ikke på valg.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Lars Jacob Buur og Ole Lieb Kragh blev genvalgt for 2 år.

8. Valg af suppleanter

Som suppleant blev Poul Møller Nielsen genvalgt for 2 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Bestyrelsesformand Anders Møller Larsen på valg i 2020

Bestyrelsesmedlem Eva Grønberg på valg i 2020

Bestyrelsesmedlem Niels Skov Olesen på valg i 2020

Bestyrelsesmedlem Thomas Aarup Larsen på valg i 2020

Bestyrelsesmedlem Lars Buur på valg i 2021

Bestyrelsesmedlem Ole Lieb Kragh på valg i 2021

Suppleant Poul Møller Nielsen på valg i 2021

Suppleant Birgit Birch Henrikhsen på valg i 2020

9. Valg af administrator

Newsec blev genvalgt som administrator.

10. Valg af revisor

RIR Revision blev genvalgt som revisor.

11. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

der mangler lys i nogle af udendørslamperne

der ønskes magnetavler opsat i opgangene

ukrudt i hækkene på ydersiden

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 20.10 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Anders Møller-Larsen

Formand

PID: 9208-2002-2-583265500752

Tidspunkt for underskrift: 20-03-2019 kl.: 12:49:38

Underskrevet med NemID

NEM ID

Helle Scharla

Dirigent

RID: 40035219

Tidspunkt for underskrift: 20-03-2019 kl.: 09:52:13

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 319ce64eMjw19440257

E/F Ahornlunden, Bestyrelsens beretning for 2018

For at citere fra Droningens nytårstale: ”Det optager stadig flere, at vores levevis påvirker miljøet og klimaet.” Her i Ahornlunden har vi også været med på bølgen med den af kommunen bundne opgave at etablere et affaldssorteringsanlæg. Som ny bestyrelse havde vi heldigvis et godt fundament lavet af den foregående bestyrelse. Valget med et nedgravet anlæg blev vurderet til den rigtige løsning, som også passer ind med de øvrige affaldssorteringsanlæg hos vores naboforeninger. Der var afsat en kvart million på foreningens budget til etableringen af anlægget. Grundejerforeningen valgte dog, at den ville betale hele regningen for anlægget, hvorfor ejerforeningens regnskab for 2018 viser et pænt overskud.

Den næste opgaven i rækken var at finde en placering af anlægget. Da vi hverken må ændre på parkeringspladser eller beplantning, var der ingen reelle alternative til placeringen ved det eksisterende affaldsskur. Efter lidt tilretning måtte vi fjerne lidt af skuret for at få plads til det nedgravede anlæg. Mens vi stadig gik og ventede på kommunens endelig godkendelse af anlægget, fik vi at vide, at arbejde allerede ville gå i gang inden for et par dage, så vi måtte skyndsomt informere ejendommens beboere med opslag på dørene. Derefter gik arbejdet dog kun langsomt fremad, så selvom vi i starten havde flere måneder at løbe på, så blev det alligevel lidt presset til sidst. I sidste øjeblik fik vi vendt indkaststederne, så de er lettere tilgængelige. Så var det bare at få blokeret og rensset de gamle affaldsskakte. Og for igen at citere Droningen: ”Hjemme i køkkenerne sorterer man affaldet.” Bestyrelsen besluttede at se benyttelsen af anlægget lidt an, inden der bliver foretaget yderligere omkring anlægget. Det blev dog hurtigt klart, at tilgængeligheden ville blive væsentlig forbedret, når der blev lagt fliser på det sidste stykke mellem skuret og indkaststederne. I 2019 planlægger bestyrelse at få professionel hjælp til at se hele området an. Grundejerforeningen har overdraget Ejerforeningen brugsretten til affaldsskuret, så vi har ret frie hænder.

Etableringen af affaldssorteringen fører til, at foreningens husorden skal ændres omkring netop husholdningsaffald, så derfor er dette punkt med på generalforsamlingens dagsorden.

Ellers er året også gået med at finde bestyrelsen egen måde at arbejde på, og her skylder vi vores forgængere tak for det solide fundament, foreningens arbejde hviler på. Arbejdet med etableringen af affaldssorteringsanlægget foregik i tæt samarbejde med grundejerforeningen, så selvom der også kom nye folk i dennes bestyrelse, har vi dog fået etableret et godt samarbejde, selvom E/F Ahornlunden ikke har været repræsenteret i grundejerforeningens bestyrelse i 2018. Det har også været et bevidst valg, da det meste af grundejerforeningens opgaver i det forgangne år har drejet sig om de nye bebyggelser mod øst, Pærelunden og Poppellunden.

Da området gartner også var ny, så skulle vi lige have afstemt forventningerne omkring græsslåningen op imod vores ejendom. Også dette fik vi dog på plads.

Bestyrelsen har det som en af vores fremmeste opgave at holde vores fælles ejendom og de tekniske installationer i den bedste stand. Derfor fik vi også, som planlagt i budgettet for 2018, malet alle opgangene til glæde for os alle sammen.

Fordelingen af det varme vand har gennem længere tid ikke fungeret optimalt, men efter en større indsats fra VVS'erne er dette nu i orden, så alle lejligheder har varmt vand i hanerne.

Desværre fik vi også en mindre vandskade pga. en utæt pakning i varmeanlægget. Det var blevet opdaget, at anlægget tabte vand, da der hyppigt skulle efterfyldes. Heldigvis var utætheden ikke stor, og skaderne begrænsede.

Bestyrelsen foreslår, at der på budgettet for 2019 sættes penge af til konsulentbistand, så der kan laves en opdatering på vedligeholdelsesplanen for ejendommen. Dermed kan vi bedre sikre os, at større vedligeholdelsesarbejder er finansieret via foreningens hensættelser. Bestyrelsen ønsker en plan, som rækker frem til 2030. Det var netop med den nuværende vedligeholdelsesplan, at malingen af opgangene kunne udføres for de opsparede midler. Igen en tak til alle de foregående bestyrelser.

Vi har vel alle stået med hænderne fulde af poser, tasker, kasser mm. og kæmpet for at lukke gadedøren op. Dørene er også ret tunge, selv for os mere veltrænede. Derfor foreslår bestyrelsen, at

vi får installeret automatiske døråbnere. Mere herom på et senere punkt på generalforsamlingens dagsorden.

For at sikre en hurtig og billig kommunikation imellem beboerne, bestyrelsen og foreningens administrator blev foreningens vedtægter ændret på en ekstraordinær generalforsamling i april. Derfor har bestyrelsen i årets løb indhentet tilladelse fra hver enkelt ejer til, at man kan kontaktes enten pr. mail eller pr. brev ved f.eks. udsendelse af indkaldelse til generalforsamlingen. Vores naboforeningerne ønsker, at der indføres en parkeringskortordning på vores fælles parkeringsplads. Selvom der af og til er pres på vores parkeringspladser, så er det bestyrelsens mening, at dette ikke er så slemt endda. Ulemperne med en parkeringskortordning, hvor vi alle altid skal huske kort og gæstekort for ikke at få en parkeringsbøde, anser bestyrelsen for væsentlig større end en manglende plads en sjælden gang. Trængslen på parkeringspladserne ser ikke ud til at stamme fra udefra kommende, og derfor vil en kortordning ikke have nogen effekt på trængslen. Desværre har vi også i år oplevet, om end blot et enkelt, indbrudsforsøg, som heldigvis blev forhindret. Og selvom indbrudshyppigheden er faldende i Roskilde og generelt lav i vores område, så har bestyrelsen drøftet forskellige tiltag. Bl.a. på opfordringen på den forrige generalforsamling har bestyrelsen derfor indhentet et tilbud til ejerne om at få installeret en ekstra lås på entredørene. Bestyrelsen har også drøftet, om der skal installeres kameraovervågning ved indgangspartierne. Der har dog været tvivl om effekten heraf, så pt. er dette blot overvejelser.