

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Ahornlunden 1-9

År 2020, den 10. september, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Ahornlunden 1-9 på adressen Trekroner Allé 1, 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
4.a. Bestyrelsen foreslår ændring af husordenen	2
4.b. Bestyrelsen foreslår ændring af området ved det gamle affaldsbur	2
5. Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår	3
6. Valg af formand for bestyrelsen	3
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen	3
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.

Dirigenten oplyste, at afholdelse af generalforsamlingen på grund af corona situationen i Danmark ikke kunne afholdes i henhold til vedtægternes bestemmelser § 6.1 inden udgangen af maj måned. Afholdelse af generalforsamling den 10. september 2020 betyder ikke, at beslutningerne på generalforsamlingen er ugyldige jf. gældende ret.

Der var repræsenteret 20 ejere med et samlet fordelingstal på 2.100 ud af foreningens i alt 70 medlemmer med et samlet fordelingstal på 6.024. Der var 3 ejere repræsenteret ved fuldmagt.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat.

Formanden supplerede beretningen med følgende oplysninger:

Bestyrelsen oplyste, at det er Grundejerforeningen, der har ansvaret for rengøring af affaldssorteringsanlægget.

EF Ahornlunden 1-9 er nu 12 år gammel og bestyrelsen har derfor fået udarbejdet en 10 årig vedligeholdelsesplan. I budgettet for 2020 under vedligeholdelsesudgifterne, er der derfor budgetteret vedligeholdelsesposter i henhold til vedligeholdelsesplanen.

Hvis døråbnerne blinker rødt tre gange, inden de kan åbnes, skyldes det, at batterierne er ved at være opbrugt. Så medlemmerne bede kontakte bestyrelsen på mailen: ahornlunden@hotmail.com

Som svar på parkeringsbilletter til medlemmernes gæster, blev det oplyst, at medlemmerne bedes skrive til foreningens mailadresse om gæsteparteringstilladelser, så vil der blive tilsendt gæsteparkeringstilladelser, som medlemmerne selv kan printe.

Hvis der er overnattende gæster i flere dage, så skal der lægges en parkeringstilladelse for hver dag i bilens forrude.

En stor tak til de afgangende bestyrelsesmedlemmer.

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 2019, som viste et overskud 111.476 kr., der overføres til egenkapitalen, der herefter udgør 690.702 kr. Der var budgettere med et underskud på 200.000 kr.

Budgetafvigelsen på 311.476 kr. skyldes besparelser på udgifter til løbende vedligeholdelse på ca. 289.000 kr. og besparelse på administrationsudgifter på ca. 21.000 kr.

Foreningens bankindestående er fordelt på hhv. Sparekassen Sjælland og Danske Bank. Et medlem opfordrede bestyrelsen til at være opmærksom på garantibeløbet på ca. 750.000 kr. ved bankkrak.

Årsrapporten for 2019 blev enstemmigt godkendt.

4. Forslag fra bestyrelsen

4.a. Bestyrelsen foreslår ændring af husordenen

Bestyrelsen ønsker at der i husordenen præciseres, at arealerne umiddelbart omkring ejendommen Ahornlunden 1-9 ejes af Grundejerforeningen Trekroner Syd.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

4.b. Bestyrelsen foreslår ændring af området ved det gamle affaldsbur

Bestyrelsen redegjorde for forslaget.

Efter en lang debat om forslagene, fastholdte bestyrelsen forslag A om at mindske buret og beplantning omkring buret og affaldsanlægget.

Forlag B ønskede bestyrelsen ikke sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med overvejende flertal idet 1 medlem stemte imod.

Niels Skov fra bestyrelsen orienterede om, at hækkene omkring terrasserne i stuelejlighederne er Grundejerforeningens, og det er Grundejerforeningen der sørger for og bekoster hækkklippingen.

Inderside af hækkene klippes også af Grundejerforeningens gartner, såfremt der er adgang til hækken. Hvis der ikke er adgang eller givet adgang, skal ejerlejlighedsejeren selv forestå klipning af indersiden af hækken.

Grundejerforeningen har fastsat højden af hækken til 150 cm. Såfremt højden på hækken ønskes ændret, skal der stilles forslag herom på Ejerforeningens generalforsamling, og såfremt det vedtages, skal forslaget godkendes af Grundejerforeningen.

5. Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår

Helle Scharla fra Newsec gennemgik budgettet for 2020. Budgettet beror på uændrede fællesbidrag. Budgettet udviser et underskud på 171.000 kr.

Helle Scharla fra Newsec oplyste, at underskuddet bl.a. beror på udgifter til ændring af arealet ved det gamle affaldsskur. Underskuddet er acceptabelt set i lyset af egenkapitalens størrelse.

Ultimo 2019 blev der udarbejdet en vedligeholdelsesplan, der nu budgetteres vedligeholdelsesudgifter efter.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

6. Valg af formand for bestyrelsen

Anders Møller Larsen blev valgt som formand for 2 år.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Niels skov Olesen og Dorthe Rasmussen blev Valgt for 2 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Bestyrelsesformand Anders Møller Larsen	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem Niels Skov Olesen	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem Dorte Rasmussen	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem Lars Buur	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem Poul Møller Nielsen	på valg i 2021

8. Valg af suppleanter

Som suppleant blev Elisabeth Voss og Birgit Henrikchsen for 2 år.

9. Valg af administrator

Newsec blev genvalgt som administrator.

10. Valg af revisor

Beierholm blev genvalgt som revisor.

11. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

Et medlem ønskede en fælles vinduespuddningsordning. Et andet medlem oplyste, at det tidligere har været undersøgt, og at det ikke kan lade sig gøre, da en liftvogn ikke kan nå op til alle vinduer.

Nogle medlemmer efterlyste rengøring af affaldssorteringsanlægget. Da det er Grundejerforeningens ansvar, vil bestyrelsen bringe ønsket videre til Grundejerforeningen. Dog vil bestyrelsen undersøge, om de indvendige tromler og ydersiden af anlægget kan rengøres oftere af foreningens rengøringselskab.

Da ikke flere ønskede ordet hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.00 og takkede for god ro og orden.

--0--

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.

Helle Scharla

Dirigent

NEM ID

RID: 40035219

Tidspunkt for underskrift: 23-09-2020 kl.: 11:11:17

Underskrevet med NemID

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: 99c64aa9WmQ240610605

E/F Ahornlunden, Bestyrelsens beretning for 2019

Denne bestyrelsesberetning dækker kalenderåret 2019 samt tiden indtil generalforsamlingens afholdelse i september 2020. Da det pga. corona-epidemien ikke har været muligt at afholde en generalforsamling før nu, besluttede bestyrelsen allerede i starten af året blot at videreføre den normale drift af ejendommen, og ikke sætte nye initiativer i gang, før en generalforsamling kunne godkende et budget for året. Og vi er nu så fremskredet i 2020, at det nok ikke vil være muligt at få udført al budgetteret arbejde i dette kalenderår.

Da vi sluttede vores generalforsamling i 2019, var vores nye nedgravede affaldsanlæg netop gået i stykker. Funderingen var ikke lavet korrekt, og derfor var noget af gruset omkring anlægget skyllet væk. Affaldsanlægget er Grundejerforeningens ansvar, og ved fælles hjælp lykkedes det efter en rum tid at få reetableret anlægget, som derefter har været i normal drift. Det er godt at se, at brugerne er gode til at holde området omkring anlægget rent. Men vi må henstille til, at madaffald og restaffald smides ud i poser, ellers sker det, at slatter falder ved siden af. Grundejerforeningen vil sørge for, at anlægget rengøres.

Denne reparation af affaldsanlægget fik desværre forsinket planerne for det gamle affaldsbur, så det blev først i oktober, at vi fik indbudt beboerne til et møde om ideer og muligheder. Dette blev så samlet til et par forslag, som denne generalforsamling nu skal tage stilling til. I mellemtiden er der nu nye affaldssorteringsregler på vej, som vi må tage med i vores overvejelser. Derfor bør vi nok her og nu ikke foretage os noget for drastisk mht. affaldsburet, så vi har plads til de kommende behov for sortering i 10-12 kategorier.

Mht. papaffald, så har foreningen vores egen afhentningsordning, som i det store og hele fungerer, når blot brugerne husker, at slå eller folde kasser sammen. Bestyrelsen har allerede sidste år besluttet, at pap afhentes en gang om ugen, så der ikke så ofte bliver propfyldt. Et par gange er der dog dukket andet affald op i buret, som vi har måtte bortskaffe.

Vi har fået installeret automatiske døroplukkere på yderdørene mod parkeringspladsen. Efter et par justeringer ser det ud til at fungere ganske godt, når blot ikke vestenvinden er alt for kraftig. Og specielt i disse coronatider, så er det rart ikke at behøve at tage fat i dørhåndtagene. Er der behov for, at dørene holdes åbne i længere tid, f.eks. i forbindelse med flytning, så er der opsat en vejledning hertil på de nyopsatte opslagstavler i hver opgang.

På sidste års generalforsamling var bestyrelsen i den tro, at vores naboforeningers forslag om at indføre parkeringskontrol på parkeringspladsen kunne vi argumentere os ud af. Desværre besidder Ahornlunden 11, 13 og 15 flere stemmer på grundejerforeningens generalforsamling end os, så denne parkeringsordning er blevet indført mod ejerforeningens vilje. Det har givet bestyrelsen en del ekstra arbejde med at registrere, inddrive og udlevere parkeringskort i forbindelse med flytninger, bilskift osv. Det havde vi gerne været foruden, og desværre er en del beboere og deres gæster også blevet opkrævet parkeringsafgifter. Efter debat på årets generalforsamling i grundejerforeningen må vi nok konstatere, at ordningen vil fortsætte. Desværre med en bureaukratisk belastning for bestyrelsen.

Som værktøj for en sund drift af foreningens ejendom har bestyrelse som vedtaget på den sidste generalforsamling fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen. En af konklusionerne efter den bygningstekniske gennemgang af ejendommen er, at ejendommen ”*fremstår velholdt, uden behov for væsentlige vedligeholdelsesarbejder.*” Foreningens budget for vedligeholdelse og henlæggelser er lavet på baggrund af vedligeholdelsesplanen. Bestyrelsen har dog besluttet, at før en generalforsamling ville vi ikke sætte nye aktiviteter i gang, så der har kun været udført nødvendigt vedligeholdelsesarbejde. Derfor må en del af det planlagte arbejde nok strække sig ind i 2021 også.

Foreningens elevatorer ser desværre ud til at være slidte, og vi ser ind i større og større omkostninger. Vi forsøger at begrænse problemerne i første omgang med grundigere rengøring, og opfordre også alle brugerne til at undgå at slæbe skidt ind i elevatorernes, hvor især dørene er udsatte.

I foråret stoppede kommunens kloak pludselig til, og kloakvand stod op i ejendommens cykelkælder og varmecentral. Det blev heldigvis opdaget hurtigt, og med en solid indsats fik vi stoppet ulykken. For at forhindre en lignende hændelse vil bestyrelsen få installeret højvandslukker i kloakafløbene i kælderen.

Tak de afgående og afgåede bestyrelsesmedlemmer, det har været en fryd at arbejde sammen med jer alle.

Bestyrelsen
E/F Ahornlunden