

Referat nr. 279 fra ordinær generalforsamling 2021 i E-A/S Klostermarksgården den 03. juni 2021

Bestyrelsen bød velkommen. Kris K. Nielsen blev valgt som referent, og der blev konstateret, at der var 24 stemmer til stede, heraf 2 fuldmagter til bestyrelsen og 2 fuldmagter til andre aktionærer.

1. Valg af dirigent

Michael blev valgt og konstaterede at indkaldelsen til generalforsamlingen (herefter GF) var i overensstemmelse med vedtægterne og dermed var beslutningsdygtig. Herefter gav han ordet til Torben Cortild.

2. Bestyrelsens årsberetning ved Torben Cortild:

Årsberetningen dækker over den mellemliggende periode fra GF 2020 til GF 2021.

Der var en gennemgang af udtrådte og nye aktionærer, der i perioden har været stor.

Trods Corona pandemien har bestyrelsen ikke ligget stille, men arbejdet med blandt andet vedligeholdelsesplanen der optræder senere på GF.

Der er blevet installeret fjernaflæsning af radiatorerne af Brunata, og der er i nr. 20-26 installeret automatisk lystænding og nye lamper i nr. 18. Alle til LED.

I solgården er der blevet udført fliserens og de er ligeledes blevet efterbehandlet og fremstår nu flot.

Der er fældet et birketræ tæt på ved Kongebakken pga af råd.

Der har været enkelte utætte vandrør i ejendommen pga. tæring, der er blevet udbedret og der er ligeledes udført strømpeforing af et enkelt afløb.

Affaldsbeholdere renses og rengjort og affaldet bliver generelt sorteret tilfredsstillende trods enkelte smuttere. Der kommer yderligere affaldssortering i 2022.

Behandling af årsberetning

Der var spørgsmål til den fremtidige tømning af containere i relation til den kommunale udmelding om mulig besparelse. Dette vides endnu ikke.

Der var spørgsmål til prisen på rensning af containere, hvilket blev oplyst er 250 kr. pr. container.

Beretningen blev herefter godkendt.

3. Forelæggelse af årsrapport, med revisionspåtegning til godkendelse. Herunder bedes GF tage stilling til, hvorvidt valuarvurderingen pr. 31.12.2019 af selskabets ejendom, Kongebakken 18-26 Roskilde, skal fastfryses eller ej.

Bestyrelsen fremlagde baggrunden for at kunne fastfryse valuarvurderingen samt fordele og ulemper ved evt. at fastfryse valuarvurderingen. Den aktuelle valuarvurdering er 55.900.000 kr., og bestyrelsen anbefalede ikke at fastfryse valuarvurderingen, men følger markedsudviklingen og fortsætter som hidtil. I et faldende boligmarked vil vi alligevel ikke være garanteret at kunne få den fastfrosne pris ved salg, omend man i regnskabet vil kunne fastholdes værdiansættelsen i tilfælde af prisfald. Der vil ikke være mulighed for at fastfryse valuarvurderingen på et senere tidspunkt, hvis GF vælger ikke at fastfryse på denne GF.

Efterfølgende var der spørgsmål til, hvor længe man kan fastfryse vurderingen. Der er ingen begrænsning på hvor længe vurderingen kan være fastholdt. Man kan ændre beslutningen på en fremtidig generalforsamling.

- Har det indflydelse på swaplånene? Nej det har det ikke.
- Hvad er fordelene ved at fastfryse? Sikkerhed mod prisfald i markedet. Fald i boligmarkedet. Papirpenge, med mindre, man skal ud og sælge. I tilfælde af fald er spørgsmålet om evt. købere i et faldende marked vil betale en kunstig sat vurdering.

Der blev spurgt til om der var ønske om at afholde afstemning om ikke at fastfryse. Det var der ingen tilkendegivelser om.

GF besluttede dermed at fortsætte som hidtil og ikke at fastfryse valuarvurderingen.

Herefter fremhævede bestyrelsen årets resultat på side 11, der før skat beløb sig til 550.000 kr. samt at aktieværdien som den fremtræder, på side 24 er steget.

Forsamlingen havde herefter følgende spørgsmål til årsrapporten:

Der var spørgsmål til aktiver og likvide beholdninger på side 12, der var steget meget. Forklaringen var at det var tilbageholdelse af midler ved salg af 2 lejligheder samt indbetaling af købesum for 2 andre salg af lejligheder, og derfor optræder det på selskabets konto. Der blev redegjort for konteringen og svaret godkendt.

Spg. side 13. vedr. reserve for sikringstransaktioner. Det blev forklaret at der pr. 1.1.2020 er kommet nye krav om at reguleringer på renteswap skal fremtræde regnskabsmæssigt særskilt.

Derfor optræder den som en ny post og vil formodentlig svinge fremadrettet.

4. Beslutning om anvendelse af overskud i henhold til godkendt årsrapport.

Godkendt.

5. Valg af bestyrelsesmedlem – Torben Cortild er på valg og er villig til genvalg.

Torben blev genvalgt med applaus.

6. Valg af suppleant for 2 år – Lena Feldborg er på valg og villig til genvalg.

Lena blev genvalgt med applaus.

7. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Revisionsfirmaet Grant Thornton.

Grant Thornton blev valgt med applaus.

8. Gennemgang og drøftelse af vedligeholdelsesplan og godkendelse af denne.

Bestyrelsen gennemgik den udsendte vedligeholdelsesplan år for år og gav en forklaring af brugen og arbejdet med den.

2021

Vinduespartier og isolering og inddækning af altankasser, der kort blev redegjort for at-dørene åbner indad, hvilket er uhensigtsmæssig, utætte og kuldebro og med henvisning til yderligere behandling under punkt 10.

El-ladestandere til el-biler, mandat til at undersøge mulighederne fremadrettet, der ligeledes blev gennemgået under pt. 10.

Parkeringsplads. Oprettning af fald, hvor vandet falder ind mod ejendommen.

2022

Faldstammer – Der er indhentet 2 tilbud – Proline er umiddelbart bedste bud og har udført mindre arbejde i ejendommen, hvilket de har gjort godt.

Der blev kort redegjort for hvordan det gøres. Det foretages indefra og der rengøres først med børster og gennemgås med kamera og sprøjtes efterfølgende der modvirker tæring, der reelt skaber nye rør i de eksisterende.

Der blev spurgt til om der var ingeniør til at vurdere tilbud. Det er der endnu ikke, men vil blive gjort inden der tiltrædes en bindende aftale.

Det vil blive varslet i god tid og det forventes at det vil tage 1-2 døgn før man igen kan benytte faldstammerne.

Kold og varmvandstør skiftes i kælderen i 2022 og stigestregene i 2023.

2023

Stigestregene skiftes, hvilket er en større omgang og mere gennemgribende og forventes at være en stor og formodentlig dyrere post end det anslåede beløb. Der er undersøgt, om der kunne strømpefores, men grundet miljømæssige hensyn er det ikke en mulighed.

Der blev spurgt til hvem der skal udbedre/reetablere hos aktionærene? Foreningens ansvar er ind til balofixen, så der skal ikke forventes udgifter om end det ikke kan reetableres 1:1. Der blev henvist til at det sker i henhold til aktionæraftalen.

2024

Rækværk der er ved at være gennemtæret

Flere løsninger i spil:

- Nedslibning og maling, nem men en kortvarig løsning
- Sandblæsning og maling – 10-15 år levetid
- Reetablering – dyrere, men levetid på 30-40 år
- Glasløsning

Disse muligheder skal drøftes de kommende år og kommer til behandling på en fremtidig GF.

En aktionær var bekymret for at man med en glasløsning ikke ville have meget privatliv tilbage og der blev drøftet muligheder og udfordringer ved dette.

2025

Vinduerne, der er fra 1983, som er med plastramme, er ikke tidssvarende. Mulighed for at kunne få energitilskud skal undersøges til den tid. Herudover er vinduerne flere steder begyndt at punktere. Tidspunktet er et estimat, det vil afhænge af foreningens økonomi. Der er 4 mio. på kontoen til vedligehold og set i lyset af det negative rentemarked, kan det være en økonomisk gunstig beslutning at foretage energiinvesteringer.

Der blev spurgt til prioriteringerne og grundlaget herfor og der blev spurgt til, hvorfor vinduerne ikke blev fremrykket. Der blev redegjort for at rør og faldstammer er kritiske for ejendommen, hvorfor de er prioriteret først. Der blev oplyst at man altid kan fremstille forslag til bestyrelsen, der

er gennemarbejdede. Herudover blev der henvist til økonomien, og at den har en stor betydning for, hvornår vedligehold foretages.

Der blev inden godkendelsen henvist til at vedligeholdelsesplanen ikke er bindende. Vedligeholdelsesplanen blev herefter godkendt.

9. Behandling af indkomne forslag

■ Forslag fra Lena Feldborg og Poul Løvskov - Etablering af espalier/hegn

Lene motiverede forslaget om at skabe et smukt læhegn med efeu og havde et konkret tilbud på 12.000 kr.

Der var afklarende spørgsmål til størrelsen og spørgsmål om alternativ klatrehortensia i stedet for efeu. Efeu var valgt af hensyn til væksttempo.

Kommentar og holdningstilkendegivelse, der gik på ønske om åbning af hegn på modsatte side for at gøre græsarealet mere fremkommeligt og kønnere at kigge på. Der blev henvist til tidligere GF, hvor bestyrelse den gang havde udtrykt at ville kigge på sagen.

Det blev udtrykt bekymring for om man var ved at skabe et olle-kolle.

En del tilkendegivelser af den rekreative værdi og brugen af gården som socialt samlingssted for hele foreningen.

Der blev afslutningsvis spurgt om der var ønske om afstemning. Det var der ikke. Forslaget blev dermed godkendt.

■ Forhøjelse af ejerskiftegebyr for køber

Motivation med begrundelse i at det er et større arbejde forbundet med salg. Ejerskiftegebyret for køber hæves fra 1000 kr. til 4000 kr. Pengene tilfalder foreningen.

Forslag blev vedtaget.

■ Udskiftning af vinduespartier ved franske altaner i nr. 18

Bestyrelsen forklarede det fremlagte forslag der bunder i utætheder pga. vrid og indadåbning og kuldebro i altankasser.

Herefter var der spørgsmål og holdningstilkendegivelse:

Der blev spurgt til utætheder i andre opgange. Der blev henvist til vedligeholdelsesplanen.

Der blev spurgt til tilbuddene og de vedlagte om specifikationer og hvilken type vinduer der var tale om? Velfac er i alle 3 tilbud.

Nogle beboere udtrykte bekymring over at miste den franske altan og efterlyste en løsning, der giver en form for altanfølelse.

Der var beboere der tilsluttede sig dette og udtrykte ønske om at bibeholde den franske altan i forhold til rekreative værdi for beboere og æstetisk for ejendommen.

Der var spørgsmål til den nederste faste ramme og om det ville være i arnoldi/køkken blå eller glas?

Der var en holdningstilkendegivelse om, hvad den faste del skulle være med og spørgsmål om hvad der var til afstemning.

Bestyrelsen ønskede et mandat til at gå videre med det fremlagte forslag og indkalde aktionærene i nr. 18 til videre drøftelse.

Det konstaterede dirigenten der ikke var.

Bestyrelsen indkalder endnu engang beboerne i nr. 18 til videre drøftelse og indkalder på den baggrund til ekstraordinær GF.

■ **Ladestandere for elbiler**

Bestyrelsen motiverede for ladestandere jf. samfundsudviklingen og ønskede mandat til at undersøge mulighederne med henblik på fremtidig GF. Der drøftes løsninger i samarbejde med naboejendommene.

Spørgsmål til, hvem der bekoster EL-udgiften? Det er den enkelte bruger.

Der var flere tilkendegivelser af at elbiler er fremtiden og ønske om at få ladestandere.

Problemstillinger i forhold til kapaciteten af parkeringspladser blev vendt og drøftet.

Der blev givet mandat til at bestyrelsen undersøger mulighederne nærmere frem mod en kommende generalforsamling.

■ **Fældning af høje træer**

Der var holdningstilkendegivelser til punktet:

Der var et ønske om, at der blev plantet et træ for hvert der blev fældet. Forslag om æbletræer i stedet for japanske kirsebærtræer.

Birkepollen blev nævnt som en gene for allergikere ved at have birketræer.

Topkapning som alternativ til fældning for at bibeholde den rekreative værdi og afskærmning ud mod vejen.

Spørgsmål til om træerne fejler noget og evt. at undersøge dette for ikke at fælde sunde og raske træer, som man godt kan have andre steder i byen, såvel om i København.

Tilkendegivelse af at fælde alle træerne og lave en overordnet plan for området.

Birketræernes skæbne kom til afstemning – Der blev stemt om fældning af birketræerne og at der plantes nye træer:

-For: 16

-Imod: 8

■ **Ændringer til Aktionæraftale**

Ændringerne blev gennemgået.

Til punktet vedr. vandskade forklarede bestyrelsen, at det er et administrativt hensyn i forhold til forsikringen.

Udluftning i opgangen

Der blev ytret, at det var utilstrækkelig udluftningstid grundet mados og røggener.

Der blev kommenteret, at dørtelefonerne kom til af hensyn til sikkerhed og at man i tilfælde af åbne døre kunne have været dette foruden.

Der var et ønske om, at man undersøgte muligheden for ventilation i opgangene.

Opfordring til at aktionærene udskifter egne døre til lejlighederne for at imødekomme luftgener i opgangen.

I henhold til foreningens husorden blev det bemærket, at der står, at man som aktionær skal lufte ud dagligt i lejligheden, hvilket også vil afhjælpe årsagen.

Der blev ændret i forslaget, således, at der udluftes 4 gange 15 minutter dagligt.

Med denne ændring blev forslaget vedtaget.

10. Eventuelt

Henstilling til at man fjerner ting fra byttebordet i henhold til ordensreglerne

Susanne fik en buket som tak for at sørge for blomster og krydderier.

Markering af runde fødselsdage afskaffes grundet GDPR, hvor foreningen ikke må opbevare fødselsdatoer. Pengene bruges anderledes fremadrettet på andre sociale tiltag.

Spørgsmål til koder til de nye varmemålere. Der rykkes af bestyrelsen for at få disse udleveret så aktionærene kan følge eget forbrug.

Lone blev takket for at stå for juletræer og med opfordring til at øge lysstyrken

Bestyrelsen blev takket for deres indsats, der er påskønnet. Der var applaus til bestyrelsen fra forsamlingen.

Som dirigent



Mikael Krüger

Som referent



Kris K. Nielsen

For bestyrelsen



Torben Cortild

Lone Chrisander



Carsten Colfach