

Referat nr. 288 af ordinær generalforsamling 2022 i E-A/S Klostermarksgården den 27. april 2022

Formand Lone Chrisander bød velkommen og konstaterede at der var 21 stemmeberettigede kapitalejere til stede, 6 fuldmagter til bestyrelsen og 1 fuldmagt til en anden kapitalejer, i alt 28 stemmer.

1. Valg af dirigent

Lone Chrisander foreslog Kirsten Holm som dirigent og Mogens Lange som referent. Begge blev valgt.

Kirsten Holm takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. Herefter gav hun ordet til formanden.

2. Bestyrelsens årsberetning.

Lone Chrisander bød velkommen til to nye aktionærer Oliver Jacobsen og Thor Nesbit.

Lone omtalte kort forrige års to generalforsamlinger.

Hun nævnte kort en række nye projekter, som vil blive omtalt under punkt 8: Gennemgang af vedligeholdelsesplan.

Endelig nævnte Lone bestyrelsens nye fælles mailadresse, bestyrelsen@klostermarksgaarden.dk, og opfordrede alle beboere til at sende billeder til brug for bebyggelsens hjemmeside.

Bestyrelsens årsberetning var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen og den gengives i sin helhed herunder:

Siden sidste ordinære generalforsamling 3.6.2021 har der været afholdt en ekstraordinær generalforsamling den 12.7.2021.

2 kapitalejere havde stillet forslag om salg af lejligheden nr. 24, st.th. Forslaget blev forkastet.

Bestyrelsen havde stillet forslag om udskiftning af vinduespartier i nr. 18. Forslaget blev vedtaget.

2 kapitalejere havde stillet forslag om etablering af trappenedgang fra stuelejlighederne i nr. 18 i forbindelse med udskiftning af vinduespartierne. Udgiften til trapper skulle afholdes af kapitalejerne selv. Forslaget blev vedtaget, men er senere ikke blevet til noget.

I forbindelse med at vi fik installeret fjernaflæste varmemålere i februar 21 fik alle beboerne i juni også mulighed for at følge deres forbrug online via Brunatas hjemmeside eller app.

Vi har etableret en mailadresse til bestyrelsen:

bestyrelsen@klostermarksgaarden.dk

som beboerne skal anvende ved henvendelser til bestyrelsen.

Lejligheden i nr. 24, st.th. blev pr. 1.9.21 udlejet til Bent Henning Hansen for en periode af 2 år.

Mht. udskiftning af vinduespartierne i nr. 18 har bestyrelsen arbejdet med tilbud og har indhentet kommunens tilladelse til at måtte fjerne de blå jerngitre foran vinduerne. Vinduespartierne er blevet udskiftet i uge 8 i år. Altankasserne i nr. 18 er blevet isoleret og dækket til så kuldebroen ved vinduet bliver reduceret.

Ligeledes har bestyrelsen arbejdet med undersøgelser via rådgivende ingeniører af ejendommens faldstammer. Konklusionen er at faldstammerne helt klart ikke kan holde længere og bestyrelsen har besluttet at indstille til generalforsamlingen 2022 at renoveringen skal ske via relining (indsprøjning af plastmateriale der hærdet og danner et nyt rør inde i de gamle støbejernsrør). De andre metoder med en total udskiftning eller strømpeforing af faldstammerne er efter bestyrelsens opfattelse for dyre når der sammenlignes med metoden relining.

Der er derfor udarbejdet tilbudsmateriale og indhentet 3 tilbud på relining af faldstammerne.

Vores have er blevet trimmet og vi har som besluttet på sidste års generalforsamling fået fældet 2 høje birketræer og plantet 3 nye rønnetræer og 2 æbletræer.

Vi har set på at få malet svalegangenes lofter. Da den nuværende maling skaller visse steder, skal vi have nogle eksperter til at se nærmere på problemet. Det kommer først til at ske her i foråret når man pålideligt kan måle fugtigheden i betonen.

Bestyrelsen har også efter beslutningen på sidste års generalforsamling arbejdet videre med løsninger på etablering af ladestandere til elbiler. Der er indhentet tilbud og søgt om tilskud fra statens pulje. Vi har opnået tilskud på 25% af udgiften og bestyrelsen fremlægger senere på generalforsamlingen et konkret forslag.

Vi har et stykke tid været opmærksom på de problemer der er med store vandpytter ved trappen til nr. 18 og kældernedgangen ved nr. 20. Vi har indhentet tilbud på opretning.

Bestyrelsen har ligeledes arbejdet med at forberede den nye affaldssorteringsordning der påbegyndes 1.5.22. Der skal sorteres yderligere og vi skal have flere containere. Mere om det senere på generalforsamlingen.

Thor Nesbit har købt lejligheden nr. 18, st. dør 2 pr. 7.9.2021

Oliver Jacobsen har købt lejligheden nr. 18, 1. dør 4 pr. 1.11.2021

Dirigenten spurgte om der var spørgsmål til beretningen. Det var ikke tilfældet og den blev derefter enstemmigt vedtaget.

3. Forelæggelse af årsrapport, med revisionspåtegning til godkendelse.

Carsten Colfach gennemgik årsrapporten.

Bruttofortjenesten er faldet med omkring 200.000 kr. på grund af stigende omkostninger i forhold til 2020. Samtlige poster er steget, mest markant er udgifter til VVS og ejendomsservice samt til de udendørs arealer, hvor fliserens, nyt hegn, fældning af træer samt plantning af nye træer udgør de største poster.

Til gengæld har der været stigning i ejendommens værdi på 3,3 millioner kroner, hvilket bl.a. skyldes den generelle rente- og inflationsstigning. Samtidig er egenkapitalen steget, idet den negative værdi

af renteswappen er faldet, hvilket ligeledes skyldes de stigende renter. Tilsammen har det betydet en stigning i lejlighedernes værdi på cirka 15%.

Der blev efterlyst en specifikation af bruttofortjenesten fra en aktionær. Hertil var svaret, at revisionen udfærdiger årsregnskabet efter en hel speciel skabelon, mens budgettet udfærdiges af bestyrelsen og derfor er mere specificeret. Desuden kan alle få tallene fra alle poster i årsregnskabet, hvis man ønsker det. De foreligger, men ville betyde en stor og uoverskuelig rapport, hvis alle poster skulle medtages.

Årsrapporten blev enstemmigt vedtaget. Fremadrettet vil betegnelsen funktionærlejlighed blive ændret til blot lejlighed.

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

Dirigenten spurgte om generalforsamlingen kunne godkende anvendelsen af årets overskud på 150.851 kr. Det blev enstemmigt godkendt.

Carsten redegjorde for et underskud på budget 2022 på 173.000 kr. Hvis det foreslåede projekt med faldstammer vedtages, betyder det en udgift på 900.000 kroner. Det vil betyde et underskud i 2022, men med ejendommens akkumulerede likviditet på lidt mere end 4,2 millioner kroner pr. 31.12.2021 vil det ikke blive et problem. Halvdelen af de 900.000 kr. vil iflg. vores revisor blive betragtet som en driftsudgift, mens den anden halvdel vil blive betragtet som en forbedring.

5. Valg af bestyrelsesmedlem.

Lone Chrisander var på valg og blev genvalgt med applaus.

6. Valg af suppleant for 2 år.

Janus Madsen (der ikke var til stede) havde givet tilsagn om at ville genvælges, og blev valgt.

7. Valg af revisor.

Revisionsfirmaet Grant Thornton blev genvalgt.

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

Lone Chrisander nævnte det store faldstammeprojekt, og gjorde rede for flere projekter som renovering af rækværker på altaner og svalegange, der flyttes frem til 2025. Udskiftning af vandrette vandførende rør udsættes til 2023 og de lodrette stigestrengene til 2024.

Der var spørgsmål, om kloakkernes tilstand var ok, og der blev svaret, at hele systemet blev tjekket i 2009 og formodningen er, at alt stadig er i orden.

Et spørgsmål om afvaskning af væggene i trappeopgange blev nævnt, og bestyrelsen lovede at se på den rejste problematik.

Lone gjorde opmærksom på at vedligeholdelsesplanen også anvendes af bestyrelsen til udarbejdelse af likviditetsprognoser.

Et andet spørgsmål gik på, om der var udsigt til lejeforhøjelser. Hertil svarede Carsten, at revisionen havde givet udtryk for, at man forventede en ansvarlig bestyrelse, der ville lade boligafgiften stige i takt med f.eks. forbrugerindekset. Men det måtte afvente generalforsamlingen i 2023.

Vedligeholdelsesplanen blev godkendt.

9. Behandling af indkomne forslag

Forslag fra bestyrelsen:

Torben Cortild orienterede om nogle praktiske sider ved faldstammeprojektet. Bestyrelsen har valgt en metode, der hedder "relining", hvor de gamle støbejernsfaldstammer bliver stående. I stedet renses de fuldstændig og der bliver støbt et nyt plastrør inde i den gamle faldstamme. Desuden skal alle lejligheders afløbsinstallationer tjekkes inden arbejdet igangsættes for at få klarhed over om der er den nødvendige adgang til afløbene. Såfremt der ikke er den nødvendige adgang til afløb, f.eks. i form af et håndvaskeskab i badeværelset, der helt dækker afløbet, er det for beboerens egen regning af fjerne og genopsætte skabet.

Der er efterfølgende indkaldt til orienteringsmøde med firmaet Proline, der skal forestå projektet. Det sker den 16. maj i mødelokalet i kælderen.

Forslaget blev herefter vedtaget enstemmigt.

Carsten orienterede om forslaget vedr. ladestandere til elbiler. Der var indhentet tilbud hos tre udbydere, og bestyrelsen havde valgt en simpel løsning, hvor firmaet Sperto bliver operatør på laderne. Ny måler og ladestandere ejes af ejendommen. Staten har givet tilsagn om tilskud på 25% af prisen, således at ejendommens samlede udgift bliver godt 126.000 kroner. De to planlagte ladere med dobbeltudtag kan betjene fire biler samtidigt og vil blive placeret på de to forreste p-pladser ind mod garageanlægget.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag fra kapitalejere:

Forslag fra Dorte Feldborg Christensen om at fjerne de to havelåger og evt. nederste hegn ind mod græsplænen, for at lette adgangen til plænen. Lone anførte, at en tidligere generalforsamling havde vedtaget at lågen skulle være låst, men bestyrelsen ville gerne renovere lågen og også lade den stå ulåst. Der var stort flertal for, at lågen bibeholdes, sættes i stand og at låsen fjernes.

Forslag fra Birthe Jæchel om at opsætte hegn ud mod Margretheparken i forlængelse af det nuværende, men med en passage ind til solgården. Desuden indkøb af stole, borde og liggestole til brug på græsarealet samt etablering af dronningebuske vinkelret på hushjørnet til nr. 26 med en åbning til græsslåning. Ingen af de tre forslag blev vedtaget, hvorefter et fjerde forslag om en tilføjelse til ejendommens husorden bortfaldt.

10. Eventuelt

Lone orienterede om kommunens nye affaldspolitik. Det betyder at ejendommen vil få tre containere til restaffald, en til madaffald, en til glas og en til metal, hvilket ikke er nyt. Det nye er at plast og kartoner skal i samme container, papir og pap skal nu også i samme container, og desuden vil der opsættes et specielt skab til farligt affald og noget til tekstiler!

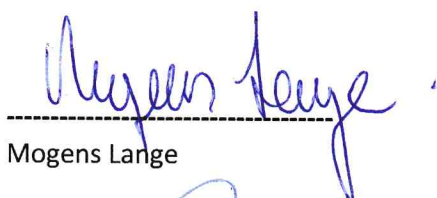
Der var ikke mere under eventuelt, hvorefter dirigenten takkede for god ro og orden.

Som dirigent



Kirsten Holm

Som referent



Mogens Lange

For bestyrelsen



Lone Chrisander
Formand



Torben Cortild
Næstformand



Carsten Colfach
Bestyrelsesmedlem