

Referat nr. 297 af ordinær generalforsamling 2023 i E-A/S Klostermarksgården den 22. marts 2023

Dagsorden i henhold til vedtægter.

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens årsberetning
3. Forelæggelse af årsrapport, med revisionspåtegning til godkendelse
4. Beslutning om anvendelse af overskud i henhold til godkendt årsrapport
5. Valg af bestyrelsesmedlem. Carsten Colfach er på valg og er villig til genvalg
6. Valg af suppleant for to år: Lena Løvskov er på valg og modtager genvalg
7. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af firmaet Grant Thornton
8. Gennemgang og drøftelse af vedligeholdelsesplan og godkendelse af denne
9. Behandling af indkomne forslag:

Forslag fra bestyrelsen.

1. Revidering af aktionæraftalen
2. Salg af aktie 109
3. Revisorerklæring
4. Mandat til omlægning af realkreditlån
5. Forhøjelse af boligafgiften
6. Ændring af selskabets vedtægter §5, stk. 2

Forslag fra kapitalejere om ændring af husordenen.

10. Eventuelt

Ad 1: Formanden for bestyrelsen, Lone Chrisander, bød velkommen og meddelte at der var 22 kapitalejere til stede samt 10 fuldmagter til bestyrelsen og kapitalejere. Der var desuden repræsenteret 82,8% af selskabets kapital. Lone foreslog advokat Mikael Krüger som dirigent og Mogens Lange som referent. Begge blev valgt.

Nyvalgte Mikael Krüger konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig. Herefter gav han ordet til formanden.

Ad 2: Formanden introducerede kort nye og tidligere ejere af lejlighed i nr. 18, 1.3.

Herefter nævnte hun at swappen var faldet pga af den stigende rente i 2022, men at det endnu ikke var en god ide at indløse den. De gentagne indbrud i kælderens blev nævnt og ligeledes det nye elektroniske nøglesystem.

Renovering af faldstammerne blev nævnt og alle blev opfordret til at hælde kogende vand i afløb en gang om måneden for at forebygge. El standere er opsat, men Cerius kan endnu ikke levere el. Formanden efterlyser, hvis nogen havde kendskab til regelsæt omkring brug af el standerne.

Ad 3 og 4: Selskabets bruttofortjeneste i 2022 er faldet i forhold til året før. Det skyldes primært udgifter til faldstammer samt et nyt nøglesystem.

Carsten Colfach forklarede, at der var kurstab på obligationsbeholdningen, men at der var tale om et urealiseret tab. Til gengæld var renteswappen faldet i værdi til -1,6 mio. kr. pga den stigende rente. I 2022 var der et underskud i selskabet på 487.148 kroner samtidig med at ejendommen var steget med 500.000 kroner i værdi iflg. valuarrapporten. Og endelig oplyste Carsten Colfach, at man budgetterede med et overskud på 154.000 kroner i 2023.

Det blev desuden nævnt at værdien af aktierne var steget 11,5% i 2022.

En beboer efterlyste et referenceregnskab, hvor regnskab og budget blev holdt op mod hinanden. Svaret var at alle kunne få specifikationerne tilsendt, hvis man ønskede det. – Men det er et stort og mangfoldigt hæfte, advarede Carsten Colfach.

Ad 5: Carsten Colfach blev genvalgt til bestyrelsen.

Ad 6: Lena Løvskov blev genvalgt som suppleant for to år.

Ad 7: Revisionsfirmaet Grant Thornton blev genvalgt.

Ad 8: Formanden gennemgik vedligeholdelsesplanen og fremhævede afsat beløb på renovering af skorstene på 50.000 kr. samt 425.000 kr. til nye kældervinduer. Hun håbede at el standerne var i brug inden 20. maj for ellers ville man gå glip af et tilskud på 30.000 kroner.

I 2024 var der afsat en million kr. til udskiftning af koldt- og varmtvandsinstallationer i kælderen og i 2025 2,5 millioner kr. til udskiftning af koldt- og varmtvandsinstallationer fra kælder og op gennem lejlighederne (de lodrette rør). I forlængelse heraf skal der installeres separate vandmålere i lejlighederne, så man betaler individuelt for brug af vand. Til gengæld forsvinder denne post i driftsbudgettet.

Fra en beboer var der forslag om at fremskynde etablering af nye vinduer på bekostning af andre mindre poster som maling.

Planen blev godkendt.

Ad 9.1: Torben redegjorde for, at aktionæraftalen nu indeholdt et afsnit vedr. indgreb i de renoverede afløb og faldstammer. F.eks. ved ombygning af lejligheder. Arbejdet skal udføres af autoriseret VVS'er og skal forelægges bestyrelsen inden arbejdet igangsættes, da VVS-firmaet skal benytte vejledning fra firmaet Proline der renoverede faldstammerne.

Ad 9.2: Salg af aktie 109 var begrundet i behovet for at finde kapital til renovering. Prisen var nu så høj, 1.068.000 kr., at det var en fornuftig ide. Nuværende lejer står først på ventelisten som køber.

Ad 9.3: For at spare penge til revision foreslår bestyrelse at gå et trin ned i erklæringsikkerhed, så udgiften forbliver uændret.

Ad 9.4: Bestyrelsen ønsker mandat forlænget et år til at indfri swapaftalen, hvis tidspunktet viser sig gunstigt for en indfrielse.

Ad 9.5: Vedrørende boligafgift foreslår bestyrelsen en stigning på 15 pct. Grundet øgede udgifter på stort set alle områder. Seneste justering blev foretaget i 2018.

Klubværelserne vil ligeledes blive varslet en husleje-forhøjelse. De er en del af et andet system som lejere.

Flere beboere udtrykte beklagelse med hensyn til den store forhøjelse, men de fleste kunne se nødvendigheden. En enkelt foreslog at man i fremtiden anvendte hyppigere, men mindre stigninger.

Forslaget kom til afstemning. Her stemte 29 for forslaget (inkl. 1 fuldmagt) og 2 stemte imod (inkl. 1 fuldmagt).

Ad 9.6: Sidste forslag fra bestyrelsen handlede om at ændre på måden at indkalde til generalforsamling på – fra kopierede papirstakke til mails. Det er et stort arbejde at kopiere og stakke de mange sider, og beboere uden e-mailadresse ville fortsat modtage en papirversion.

Alle seks forslag fra bestyrelsen blev vedtaget.

Forslag fra beboere: Oliver Holmstrøm foreslog en tilladelse til at holde en kat eller en lille hund i lejligheden. Flere mente at en indekat kunne være en god ide, men der var så mange holdninger, at en afstemning var påkrævet.

Der blev stemt om tre ting: lille hund, udekat, indekat.

Lille hund fik 27 nejstemmer og fire jastemmer, udekat fik 28 nejstemmer og 4 jastemmer og indekat fik 19 nejstemmer og 12 jastemmer.

Forslaget faldt dermed.

Ad 10: Eventuelt.

Der blev efterlyst mere lys og mere synligt juletræ på plænen i december måned. Det blev taget til efterretning af bestyrelsen.

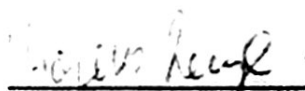
Herefter sluttede generalforsamlingen, og dirigenten kunne takke for god ro og orden.

Som dirigent



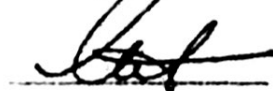
Mikael Krüger

Som referent

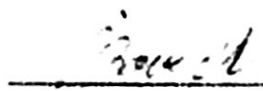


Mogens Lange

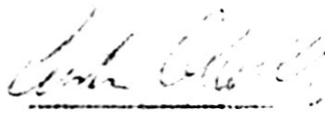
For bestyrelsen



Lone Chrisander
Formand



Torben Cortild
Næstformand



Carsten Colfach
Bestyrelsesmedlem