

Andelsboligforeningen Klosterparken i Esrum



Referat af Generalforsamling 2021 Klosterparken Abf på Gribskolen Tingbakken i Esrum 27.maj 2021 kl.18.00

Dagsorden udsendt med indkaldelsen af LEA 11.maj 2021.

Andelshaverne i nummer 3,4,5,6,7,8,9,14,15,17,18,19,21,22,23,24 var til stede. Ved fuldmagt var der repræsentation af nummer 1,2,10,11,13,14

Punkt 1. Valg af dirigent og referent. Administrator Patrick Grambye Reim

er (PGR) blev valgt som dirigent, og bestyrelsen påtog sig at referere. Herefter konstaterede PGR, at generalforsamlingen, selvom den afholdtes senere end efter vedtægternes ordlyd - hvilket var retfærdiggjort af møderestriktionerne i april - var rettidigt indkaldt i forhold til mødedatoen. Der var fremmødt 16, og 6 var repræsenteret ved fuldmagt, så forsamlingen var beslutningsdygtig. Herefter gik man over til dagsordenens

punkt 2. Bestyrelsens beretning aflagt af formanden, Ivar Munk

Beretningen inklusiv et afsnit om varmepumper, som ikke var trykt i den udsendte version, følger her:

BESTYRELSESBERETNING KLOSTERPARKEN 2021

Velkommen til generalforsamling 2021, som på grund af skrappe Coronarestriktioner i marts-april ligger en måned senere end det er foreskrevet i Vedtægterne, men til gengæld har den ikke måttet udskydes yderligere.

På arbejdsdagen for en måned siden præsenterede vi os for hinanden. Vi var så tæt på fuldtallige, som i hvert jeg fald har oplevet det siden 2012, at jeg til referatet blot vil gentage navnene på de nye andelshavere Ruth Jennie Andersen i nr. 6, Dorthe Sloth i nr. 19, og i nr. 21 Linnea og Rasmus Havmøller, der overtager andelen den 15.juni. Velkommen til jer i foreningen. Anja i nr. 18 er i gang med at afhænde sin andel.

Bestyrelsen og pandemien

Siden sidste generalforsamling har bestyrelsens arbejde været præget af restriktionerne for forsamlinger. Flere af os i bestyrelsen har været skeptiske over at mødes online. Vi har til gengæld holdt en meget stram mødedisciplin med mødevarigheder på 30-40 minutter, uden plads til passiar. Jeg takker bestyrelseskollegerne for en koncentreret, konstruktiv og samarbejdsorienteret sæson i en hyggelig atmosfære. Der tilkommer Lasse en særligt varm tak fra alle andelshavere for 8 sæsoners indsats i bestyrelsen. Han har tjek på vedtægter og husorden og har systematiseret ventelisten, som nu er 47 navne lang. Desuden er han et meget omgængeligt gemyt. Han takker af, men er fortsat rede til at bistå omkring

Andelsboligforeningen Klosterparken i Esrum



ventelisten. Belinda har været medlem af bestyrelsen, siden jeg overtog formandsposten i november, men har ombestemt sig og opstiller ikke til valg.

Der tilkommer desuden også Judith en særdeles varm tak, fordi hun med ihærdighed i al slags vejr luger og plejer fællesområderne. Det er en stadig kilde til glæde, at her er så velholdt. Hun har altid frabedt sig enhver form for vederlag. Det fritager ikke os andre fra at luge og rydde omkring vores – det kan man ellers af og til godt få mistanke om. Vi er også begunstige ved, at Lars fra nummer 9 og Allan slår engen – det er mindst 1 gang om ugen i ca. 25 uger. Mange, mange tak til jer også.

Om varmepumper

Der er gang i installation her i Klosterparken af varmepumper. Det er godt for varmeøkonomien hos den enkelte og for miljøet, sådan som det vurderes af ekspertisen. Foreningen her har et sæt retningslinjer, man skal overholde, og i forbindelse med godkendelse af projekterne, bliver man gjort bekendt med de retningslinjer.

Der er æstetiske hensyn at tage. Man skal tage hensyn til støjniveauet. Og der er også et aspekt, som hedder vedligeholdelse. Der er ikke lovkrav om periodisk vedligeholdelse af luft-til-luft varmepumper, som der er for skorstene og brændeovne. Men det må være naturligt, at man med jævne mellemrum får gået installationen efter. Ved forespørgsel i ABF har jeg fået at vide, at der er foreninger, som får det indføjjet i husordenen. Hvis vi her finder anledning til det, vil det nok være i form af en henstilling frem for et krav. Men henstillingen kommer i hvert fald herfra nu.

Ejendomsvurdering suspenderet

Efter udskydelse på udskydelse af en ny ejendomsvurdering, som skulle have været trådt i kraft for flere år siden, er seneste udvikling, at der IKKE kommer en ny ejendomsvurdering for andelsboligforeninger i den kendte form. Det har været kort omtalt i ABFbladet, og det stiller os meget akavet. Jeg ved ikke, om det er en trøst, at der nedsat et udvalg, hvor andelsboligejerne er repræsenteret, men der skal afgives betænkning i oktober i år med henblik på at kunne have ny regler klar i 2024. Det er altså fortsat ejendomsvurderingen fra 2012, der er gældende. Det frie boligmarked har oplevet enorme prisstigninger, mens andelsboligejere ved salg nok kan medregne foretagne forbedringer i boligen, men ellers hænger på en andelskrone, som kun går op, hvis foreningens gæld og bundne aktiver går ned.

Vi kan styrke vores aktiver dels ved at afdrage på gælden, dels ved at gøre bundne midler til frie midler. I praksis kan vi ophæve bindingen af de 450.000, som vi har reserveret vedligeholdelse og i stedet nedbringe vores F5-lån (altså vores mindste lån = 2.prioriteten) med beløbet, når muligheden byder sig ved refinansieringen i forsommeren 2022. Jeg mener, det er ønskværdigt, fordi det enten forkorter afdragsperioden eller medfører en lavere ydelse.

Tiltag vedrørende boligydelse og lån de nærmeste år

Hvis budgettet for 2021 vedtages i den foreliggende form, holder vi boligydelsen i ro frem til GF 2022. Dvs at vi har et husholdningsbudget på 904.000.

Det er nok til at dække de vedligeholdelsesopgaver, vi har iværksat såsom maling af udhusene – i år de 10 første og i 2022 yderligere 8. 6 udhuse har beboerne selv malet, vældigt godt endda, og de vil derfor stå forrest i køen, når næste runde maling bliver aktuel. Vi har accepteret tilbud på nyt stakit til nabo Halladin, og vi vil iværksætte "servicering" af cementsokler og mindre murerarbejder som f.eks. fuger. Det sidste initiativ er en direkte følge af de anbefalinger, vi har fået i den vedligeholdelsesplan, vi netop har fået

Andelsboligforeningen Klosterparken i Esrum



udfærdiget. Den "løbende" vedligeholdelse kan holdes inden for det vedligeholdelsesbudget, vi har været vant til. Men fra 2022 kn vi undgå moderate stigninger i boligydelsen.

Bestyrelsen har nedsat et lille "vedligeholdelsesudvalg", som skal følge kommende projekter, vælge håndværkere og prioritere rækkefølge. Allan sidder i det udvalg suppleret af Lars Gissing med mig på sidelinjen. Vi har vurderet vedligeholdelsesrapporten og dannet os en ide om prioritering og plan for, hvordan og hvornår ikke mindst tagrenoveringen skal foretages. Langt det største enkeltprojekt er en udskiftning af aftagene, som er anslået til at løbe op i ca. 4 millioner. De har 36 år på bagen. Der er meget få synlige skavanker, men erfaringen fra nummer 6 og 8 for et par år siden er, at det er undertaget, der først er medtaget. Vi vurderer, at vi skal planlægge renoveringen til 2-3 år fra nu, dels fordi vi har projekter med maling og stakit de næste år, dels fordi byggemarkedet for tiden er sælgers marked med lange ventetider og høje priser, og dels fordi vi skal finde den bedste strategi for finansieringen.

Vi skal låne rigtigt mange penge. Der er mange låneprodukter på markedet. Flere af dem, der er attraktive, fordi de åbner for stor fleksibilitet i afdragsformen, forudsætter at hele bebyggelsen vurderes af långiver. Sådant en vurdering vil vi få foretaget, når stakittet er sat op og alle udhusene malet, altså formentligt i 2023.

Jeg har foretaget sonderinger vedrørende belåning i Nykredit. DER og i andre institutter er der et væld af låneprodukter, som jeg selv ikke har fuldt overblik over endnu. Min hensigt er at indkalde til et beboermøde efter sommerferien helt målrettet en klarlæggelse af emnet, som vil komme på dagsordenen igen på en generalforsamling, inden der træffes beslutning.

Godt møde! Ivar, KP17, 23.maj 2021

Beretningen blev godkendt.

Punkt 3. Forelæggelse af årsrapport og revisionsberetning samt godkendelse heraf

Revisor Jesper Smidt konstaterede, at regnskabet fik en blankpåtegning (=ingen anmærkninger) og betegnede foreningen som en solvent forening med "fornuftige tal". Andelskronen blev drøftet i sammenhæng med, hvilke faktorer, der påvirkede den, og som er en afgørende for, hvilken pris man kan forlange for en andel, særligt om hensættelse til vedligeholdelse skulle være en særskilt post, eller om den sum (450.000) skulle være en del af likviditeten.

Derefter godkendtes regnskabet og den foreslåede andelskrone for 2021 enstemmigt.

Punkt 4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om evt ændring af boligafgiften

Administrator gennemgik budget, og forslaget fra bestyrelsen om uændret boligafgift i 2021. Der var en kort drøftelse af udsigterne til stigning i boligafgiften efter 2021, *derefter godkendtes regnskabet og den uændrede boligafgift enstemmigt.*

Andelsboligforeningen Klosterparken i Esrum



Punkt 5. Ingen forslag fra medlemmer. Forslag fra bestyrelsen:

a) om mandat til bestyrelsen for 1 år ad gangen til at kunne omlægge foreningens lån uden at indkalde til generalforsamling. Ordlyden fremgår af indkaldelsen.

Ivar beskrev et forløb af flere i løbet af 2020, hvor et lån kunne have været omlagt med betydelig fordel for foreningen, men at et mandat efter bestyrelsens vurdering ikke kunne behandles forsvarligt online. En del foreninger havde en bestemmelse fra år til år af den forelåede ordlyd. Den skal bekræftes ved hver generalforsamling, hvis den indføres. Bestemmelsen forudsætter en høj grad af tillid til bestyrelsen.

Efter en drøftelse af forslaget, blev der stemt om det, og det blev vedtaget med 18 stemmer for og 2 stemmer imod.

b) om ændring af husordenens bestemmelse om indvendig vedligeholdelse. Ordlyden fremgår af indkaldelsen. Varmtvandsbeholder og termostat kommer til at være omfattet af det fælles budget. Princippet er i overensstemmelse med Vedtægternes §9. Forslaget vedtoges enstemmigt.

c) Forslag om at gennemføre et forsøg for at styrke anvendeligheden af engen ved åen. Mona Christoffersen(KP9) og Ramus Havmøller(KP21) motiverede forslaget:

En lille gruppe andelshavere vil gerne øge biodiversiteten på vores eng. Engen skal stadig kunne bruges til rekreative formål, med alle de forskellige behov vi har for leg, hundeluftning, bålplads, ønsker om færre brændenælder, flere blomster og gerne vilde, morgenkaffedrikning etc

Rasmus, som iøvrigt er biolog, kom med et lille oplæg om, hvordan vi kan starte op uden det bliver bekosteligt og uden det bliver en stor og omsiggribende forandring for KP på engen. I denne sommer vil to områder på ca 2x2 meter græs ikke blive slået, for at se hvilke urter og blomster, der vil komme op af sig selv. Til efteråret, vil der blive etableret et par områder, hvor der nok skal fjernes tørv, for at der kan sås vilde blomster.

Gruppen vil nøje følge Esrum parks projekt med at så blomster på engen.

Der nedsættes derfor en lille gruppe under ledelse af Rasmus, der påtager sig opgaven med ovenstående projekt. Rasmus vil samarbejde med Lars og Allan, der slår græsset. Lise-Lotte, Lisbeth og Mona ønsker også at deltage i arbejdet, andre interesserede kan henvende sig til Rasmus.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

Andelsboligforeningen Klosterparken i Esrum



6. Valg til bestyrelse

På valg var:

- Allan P. Nielsen (KP3), som blev genvalgt for 2 år
- Nyvalg for 2 år efter Lasse Kardos, som ikke ønskede genvalg. Dorthe Sloth (KP19) stillede op. Valgt uden modkandidater
- Nyvalg for 1 år. Lars Rasmussen (KP5) stillede op og blev valgt uden modkandidater
- Rasmus Worsøe Havmøller (KP21) blev valgt som suppleant uden modkandidater

7. Valg af revisor. Genvalg af Aaen&Co revision

8. Valg af revisor. Genvalg af LEA Ejendomspartner A/S

9. Eventuelt. Udover en kort orientering om den vedligeholdelsesplan, som firma CERA har udarbejdet, omdeltes et skema, der illustrerede, hvordan afviklingen af vores gæld forløber de kommende år. Med henvisning til den forventede meget store udgift til nye tage lagde Ivar Munk vægt på, at det ikke ville være ønskværdigt at skulle afdrage 3 store lån på samme tid, så det ville være meget afgørende at finde en måde at koordinere afviklingen af foreningens tilpasningslån F5 og taglånet på.

Denne problemstilling vil bestyrelsen søge belyst med konkrete tal og modeller hen over sommeren og indkalde til en orientering og samtale om sent i august eller september på et beboermøde eller en ekstraordinær generalforsamling. Efter spørgsmål fra andelshaverne oplyste bestyrelsen, at Nykredit efter 30.juni i år kan give præcis oplysning om, hvilken indflydelse et ekstraordinært afdrag på 450.000 på vores F5 lån vil have på enten ydelsen eller restløbetiden på det lån.

Der kom en drøftelse af muligheder for energiforbedringer, der kunne blive et tema for bestyrelsen at inddrage – solvarme, jordvarme, moderne og mere effektiv tagisolering mm er temaer, bestyrelsen kan gå videre med i forbindelse med vedligeholdelsesplanen.

Edith (KP22) spurgte til den sti langs åen, som i et års tid har været spærret med hegn og aflåst låge. Sagen har været behandlet af bestyrelsen, som det også har fremgået af referater gennem året. Men bestyrelsen har ikke kræfter til at gå ind i sagen, som kræver meget opmærksomhed og formentligt også advokatbistand. Hvis andelshavere har indsigt og energi til at drive sagen, vil de blive bakket op.

Herefter takkede dirigenten for forsamlingens opmærksomhed, for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen. Mødet sluttede kl. 20.15