

REFERAT

E/F Kastaniecentret – ordinær generalforsamling

Mødested: Frihedens Idrætscenter, Hvidovrevej 446, fælleslokalet
Mødedato: 21. marts 2013, kl. 19.00
Fremmødte: 15 af ejerforeningens 30 lejligheder, med et fordelingstal på 1.380 af
ejerforeningens samlede fordelingstal på 3.879.

Repræsenteret: 1 ved fuldmagt

Administrator DEAS A/S, administrator Pernille Kellberg Jakobsen og
afdelingsdirektør Per Holm

Referent: Pernille Kellberg Jakobsen

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forlæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
Bestyrelsen stiller forslag om, at resultatet for 2012 hensættes til nyt tag.
3. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår. Herunder behandling af bestyrelsens forslag:
 - a) **Renovering af P-Plads** Centerforeningen planlægger at renovere P-pladsen i 2013. Der vil blive fremlagt et forslag på Centerforeningens generalforsamling. Centerforeningen har ultimo 2012 opsparet 250.000 kr inkl. moms til projektet. Bestyrelsen bemyndiges til at stemme for et sådant forslag, op til et samlet projektbeløb på maksimum 1,1 mio kr. inkl. moms. Fratrullet opsparingen vil Ejerforeningens andel være højst 437.500 kr. Dette beløb budgetteres i 2013. Samtidigt frigives Ejerforeningens hensatte opsparing til P-plads renovering på 200.000 kr.
 - b) **Renovering af facader, vinduer m.v** Bestyrelsen bemyndiges til at fortsætte udskiftningen som påbegyndtes i 2012 med et beløb i 2013 på op til 250.000 kr. inkl. moms. Dette beløb budgetteres i 2013. Samtidigt frigives Ejerforeningens hensatte opsparing til renovering af facader og maling på i alt 175.000 kr. Projektet omfatter i 2013 færdiggørelse af vestfacaderenovering i etape 1 (3 lejligheder), udskiftning af 2 kælderdøre og så mange vinduer/terrassedøre i Etape 2's sydfacade, 1. etage, som muligt inden for rammen på de 250.000 kr.
 - c) **Reparation af belægning på tagterrasser** Det lykkedes ikke at få udført arbejderne i 2012. Bestyrelsen bemyndiges til at få repareret inddækning ved 344.1.1 og huller i stenbelægningen i øvrigt. Der budgetteres 40.000 kr. hertil i 2013.
 - d) **Opsparing til nyt tag** Bestyrelsens strategi er at sikre en opsparing i størrelsesordenen 1,6 mio. inkl. moms til udskiftning af tag senest i 2017. Der budgetteres i 2013 med en opsparing på 200.000 kr.
4. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt denne afgår.
Bestyrelsesformand Niels Torp Steffensen er på valg og genopstiller.

5. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
Tove Andersen er på valg og genopstiller.
Max Niclasen genopstiller ikke. Bestyrelsen foreslår Patrick Jensen valgt som bestyrelsesmedlem.
6. Valg af suppleanter.
Arne Kristensen er på valg og genopstiller.
Patrick Jensen er på valg, men opstiller som bestyrelsesmedlem.
7. Valg af revisor og suppleanter for denne.
8. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Per Holm blev valgt som dirigent og Pernille Kellberg Jakobsen som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes § 11.

2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for 2012 og godkendelse af årsregnskab 2012.

Formanden meddelte at beretningen var udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen. Formanden forklarede at generalforsamlingen var blevet indkaldt tidligt, da man i Centerforeningen har et projekt omkring renovering af parkeringspladsen, og dette kan ikke gennemføres med mindre, at Ejerforeningen stemmer for et sådant projekt.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning af generalforsamlingen.

Pernille Kellberg Jakobsen gennemgik derefter regnskabet for 2012, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Der blev efterfølgende mulighed for at stille spørgsmål. Formanden kunne supplere, at der i 2012 ikke havde været et behov for at bruge af hensættelser (kr. 175.000) til malerarbejdet. Bestyrelsen havde konstateret at der stod mere end kr. 750.000, som er indskydergarantien, på bankkonti i Danske Bank – det er aftalt, at DEAS hver måned sørger for at de likvide midler står på de konti hvor renten er højst og at der ikke står mere end kr. 750.000 i den enkelte bank.

Budgetposten vand for 2012 var meget højt, formanden havde bedt DEAS om at sætte beløbet højt. DEAS har efterfølgende undersøgt forbruget nærmere. Forbruget har i 2009/2010 været en del højere, men den største forskel ligger i, at vandprisen er faldet drastisk i 2010/2011 – den er faldet yderligere i 2011/2012. Der bør derfor fremadrettet ikke komme de store ændringer med mindre at prisen stiger igen.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt med bestyrelsens forslag om, at årets resultat overføres til "hensættelse til nyt tag".

3. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår.

Dirigenten gav ordet til formanden, der meddelte, at der stadig var store projekter med stigende omkostninger i sigte. Bestyrelsen foreslår et budget for 2013, der gør det muligt at fortsætte med projekterne, samt få dem gennemført.

3.a) Renovering af P-Plads

Centerforeningen vil gerne renovere parkeringspladsen. Allan Svensson, formand for Centerforeningen kunne oplyse at man i de sidste 5 år har lappet huller for omkring kr. 20.000 om



året. Man har bedt Grøn Service om stadig at lappe de største huller indtil renovering går i gang. Centerforeningen håber at Ejerforening og efterfølgende også Centerforeningen kan give bemyndigelse til at udføre projektet.

Projektet omfatter ny belægning på hele parkeringspladsen, SF sten på de mest belastede områder mv. Projektafdelingen i DEAS vil skulle stå for projektet.

Ejerforeningen skal afholde ca. halvdelen af udgiften, omkostningerne vil komme til at ligge på ca. kr. 1.000.000 inkl. moms. Når projektet er godkendt af begge foreninger vil der blive indhentet og udarbejdet et endeligt tilbud. Der vil samtidigt blive taget højde for uforudsete udgifter.

Ejerforeningen skal give Centerforeningen bemyndigelse til at få dette projekt igangsat og udført. Centerforeningen har behov for en ramme at arbejde ud fra og forhåbentlig vil denne blive mindre.

Efter mulighed for at drøfte forslaget og stille spørgsmål, blev dette enstemmigt vedtaget.

3.b) Renovering af facader, vinduer mv.

Arbejdet med renovering af facader, vinduer mv. er en langtidsplan som udføres i prioriteret rækkefølge. I 2012 startede man med terrassen Hvidovrevej 344-346. Facadepartier og kælderføre som binder/rådner mangler. Der indhentes fornyet tilbud som skal igangsættes for et beløb på op til kr. 250.000 – heraf frigives kr. 175.000 som allerede er hensat til dette arbejde.

I 2013 vil de sidste 3 terrasselejligheds-vestfacader blive renoveret. 2 kælderdøre bliver skiftet, og så tager bestyrelsen fat på 1. sals lejlighederne ud mod Antvorskovvej, med de værste medtagne vinduer/døre først. Der færdiggøres 1 lejlighed ad gangen.

Renoveringsarbejdet, hvor alle vinduer og døre skiftes, på nær butiksvinduerne, startede i 2012 og vil tage i alt 5 år.

Efter mulighed for at drøfte forslaget og stille spørgsmål, blev dette enstemmigt vedtaget.

3.c) Reparation af belægning på tagterasser

Arbejdet er ikke udført i 2012, men bliver udført i 2013. Omkostningerne flyttes blot fra 2012 til 2013.

Efter mulighed for at drøfte forslaget og stille spørgsmål, blev dette enstemmigt vedtaget.

3.d) Opsparing til nyt tag

Der er allerede opsparet kr. 714.998 + resultatet for 2012. Udskiftning af tag er et dyrt projekt og bestyrelsen oplyste at udgiften vil ligge i omegnen af 1.600.000 med de nuværende priser. Man forventer at taget skal udskiftes i 2017. Udgiften er for udskiftning til nyt eternit tag, men bestyrelsen vil undersøge om der er andre muligheder. Når tiden nærmer sig vil der blive orienteret om projektet og der vil blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling såfremt det ikke behandles på den ordinære generalforsamling.

Efter mulighed for at drøfte forslaget og stille spørgsmål, blev dette enstemmigt vedtaget.

Pernille Kellberg Jakobsen gennemgik resten af budgetforslag 2013.

Det blev besluttet at hæve posten vand med kr. 20.000 til kr. 95.000. Posten løbende vedligeholdelse nedsættes med kr. 10.000 og "overskuddet" blev ført over på posten vand, så budgettet går i nul.

Budgettet blev efterfølgende enstemmigt vedtaget således:

Indtægter:	
Aconto E/F-bidrag.....	1.234.500
Andre indtægter.....	16.500
Renteindtægter.....	6.000
Indtægter i alt.....	1.257.000
Udgifter:	
Bidrag til grundejerforening m.m.	
Bidrag til centerforeningen.....	275.000
El, vand og renovation	
El.....	25.000
Vand.....	95.000
Renovation.....	10.000
Forsikringer og abonnementer	
Forsikringer.....	84.000
Abonnementer.....	5.000
Vicevært/renholdelse	
Administrationshonorar	
Administrationshonorar.....	55.000
Øvrige administrationsomkostninger	
Revisor.....	10.000
Diverse	5.500
Løbende vedligeholdelse	
Løbende vedligeholdelse.....	140.000
Større vedligeholdelses arbejder	
Overført fra hensættelser.....	-375.000
Renovering af facader og vinduer m.v.....	250.000
Opsparing til nyt tag.....	200.000
Renovering af p-pladser.....	437.500
Reparation af belægning på tagterrasser.....	40.000
Samlede udgifter i alt.....	1.257.000
Årets overskud.....	0

4. Valg af formand

Formand Niels Torp Steffensen blev genvalgt.

5. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Tove Andersen blev genvalgt til bestyrelsen. Bestyrelsen havde foreslået Patrick Jensen til at indtræde i bestyrelsen og da der ikke var andre interesserede blev han enstemmigt valgt.

Herefter var bestyrelsen sammensat således:

Niels Torp Steffensen, Hvidovrevej 350 E, 1.tv. (på valg i 2015)



Tove Andersen, Hvidovrevej 346, 1. 3.	(På valg i 2015)
Patrick Jensen, Hvidovrevej 350 C, 1. th.	(på valg i 2015)
Allan Svensson, Hvidovrevej 350 G, st.	(på valg i 2014)
Kjeld Svarre, Hvidovrevej 346, 1. 1.	(på valg i 2014)

Formanden takkede Max Niclasen for hans store engagement og tro tjeneste i bestyrelsen.

6. Valg af to suppleanter til bestyrelsen

Som suppleant blev Arne Kristensen, Hvidovrevej 346, 1. 4 genvalgt. Stefan Maldera, Hvidovrevej 344, 1. 2. blev valgt som den anden suppleant, da Patrick Jensen indtrådte som bestyrelsesmedlem.

7. Valg af revisor og suppleant for denne

Revisionsfirmaet Niels Harder A/S blev genvalgt.

8. Eventuelt

Under dette punkt på dagsordenen, blev der diskuteret følgende:

- Vedligeholdelse – opgange, faldstammer, træværk med videre. Bestyrelsen laver en prioriteret rækkefølge af de arbejder der skal udføres.
- Affaldsordning skal opdeles i privat og erhverv. Aldi har sin egen renovationsordning. Demir kan måske beholde "skralderum" dette skal godkendes af Centerforeningen.
- Problem med "drankere".
- Cykelskure – der bør ske en større oprydning til sommer. Bestyrelsen opfordrer alle til at fjerne deres cykler hvis de ikke bruges mere.
- Brugsen/COOP – problem med varelevering om natten.

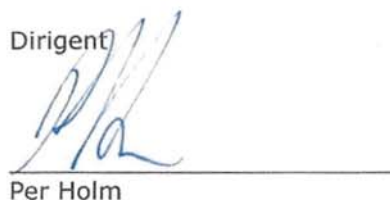
Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 20.15.

Underskrift:

Referent


Pernille Kellberg Jakobsen

Dirigent


Per Holm

Bestyrelsen:


Formand Niels Torp Steffensen