



EJENDOMS-
ADMINISTRATION

Frederiksberg, 23. januar 2015
Ejendomsnummer 8-560

REFERAT

E/F Kastaniecentret – ekstraordinær generalforsamling

Mødested: Frihedens Idrætscenter (fællesklublokalet).
Mødedato: 15. januar 2015, kl. 19.00.
Fremmødte: Der var repræsenteret 19 af foreningens 30 lejligheder, repræsenterende 1.667 af ejendommens i alt stemmeberettigede 2.149 fordelingstal, heraf 7 ved fuldmagt.

Ifølge lovebekendtgørelse af 25. juli 1995, § 2, stk. 4 kan en ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening ikke deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979.

Pr. generalforsamlingsdagen er der tale om ejerlejlighederne 13, 14, 15 og 16 med i alt 1.730 fordelings-tal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Forslag fra bestyrelsen.

Bestyrelsen bemyndiges til at planlægge, ordre og udføre tagrenovering på foreningens ejendom, herunder at antage DEAS som professionel rådgiver og byggestyrer. Der sigtes p.t. mod udførelse i juni måned 2015. Der vil blive afholdt licitation. Bestyrelsen bemyndiges til at beslutte den tekniske løsning samt at acceptere det efter bestyrelsens vurdering bedste tilbud.

Bemyndigelsen omfatter et byggebudget til entreprise, rådgiver og byggestyring på ca. 2,1 mio. kr. inkl. moms. For at opnå en tilstrækkelig likviditet, vil 325.000 kr. af de E/F bidrag, som normalt forfalder til betaling i løbet af 2. halvår 2015, forfalde fremrykket til betaling pr. 1. juli 2015. Den fremrykkede indbetaling af E/F bidrag modregnes i 2. halvårs rater.

Den tidligere planlagte etape af vinduesudskiftningsprojektet udsættes fra 2015 til 2016. Det er bestyrelsens hensigt at sigte efter en reduktion af E/F bidrag fra og med 2017.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Maria Johansen fra DEAS A/S valgt som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig til dagsordenes punkter dog således at forslaget krævede kvalificeret flertal for beslutning.

2. Forslag fra bestyrelsen.

Formanden Niels Steffensen motiverede forslaget.

Foreningen havde oprindelig planlagt en tagudskiftning i 2017, som blev fremrykket til 2016 og det fremsendte forslag lød nu på 2015.

Opsparingen i foreningen blev startet i 2010 og foreningen har indtil videre oparbejdet en opsparing på ca. kr. 1.400.000,00.

Der havde over årene været flere tilfælde af vandindtrængning, hvor bestyrelsen løbende havde sørget for nødvendig udskiftning af tagplader, samt løbende fået gennemgået taget af sagkyndige håndværkere.

Efter gentagne situationer med utætheder, anså bestyrelsen tiden for moden til en tagudskiftning for at undgå yderligere løbende reparationer.

Bestyrelsen havde ikke forstand på byggestyring og ønskede derfor, at indhente kompetence til licitation og udbudsmateriale. Da der ikke forelå et godkendt budget med økonomi til at indgå aftale med en rådgiver, kunne bestyrelsen ikke igangsætte projektet før forslaget var vedtaget på en generalforsamling. Bestyrelsen ønskede, at indgå en aftale med DEAS tekniske afdeling som foreningens rådgiver og byggestyrer.

Selvom bestyrelsen ikke havde kunnet entrere med en rådgiver, havde de forud for generalforsamlingen mødtes med DEAS med deltagelse af administrator Maria Johansen, projektleder fra deres byggetekniske afdeling Jens Buhl-Madsen samt afdelingsdirektør Per Holm. På mødet havde man overordnet gennemgået de tekniske løsninger, ekstraarbejder man burde påregne ville tilkomme ved tagudskiftningen, byggeproces, økonomi, krav til beslutning m.v.

Bestyrelsen havde været interesseret i en løsning med opsætning af "Decra tag" eventuelt med lyd-dæmpende materiale, som ville blive lagt ovenpå ejendommens nuværende eternit. Denne løsning havde ikke været anbefalet af DEAS projektleder, hvorfor bestyrelsen forestillede sig at lave en licitation med flere forskellige løsninger. Man kunne herefter sammenholde de forskellige løsninger med prisen og derved på et sagligt grundlag træffe et valg.

Der var enkelte spørgsmål og kommentarer fra forsamlingen. Bestyrelsen havde fremsat nærværende forslag med ønske om ikke at optage yderligere lån til finansiering. Der ville således blive sigtet efter den bedst mulige løsning i samråd med professionelle rådgivere, indenfor den økonomiske ramme på ca. kr. 2.100.000.

Formanden kunne endvidere oplyse, at der i det nye bygningsreglement stilles krav til efterisolering i tagrummet. Det ville medføre yderligere omkostninger ved ejerforeningens projekt. Man håbede derfor på en dispensation ud fra det forhold, at det ikke fandtes rentabelt i den netop udarbejdede energimærkning.

Da der ikke fremkom nye synspunkter ved drøftelsen, gik forsamlingen til afstemning. Forslaget var ved håndsoprækning vedtaget med overvejende flertal.

Idet der ikke var nok fremmødte for en endelig vedtagelse jf. vedtægternes § 10, blev forslaget alene foreløbigt vedtaget, hvortil forslaget kunne gennemgå en ny afstemning på en ny ekstraordinær generalforsamling. Forslaget ville på dette møde, uanset antallet af fremmødte, kunne vedtages med 2/3 flertal af de angivne stemmer efter antal som efter fordelingstal.

Sammen med referatet vedlægges en specifikation over 325.000 kr. af E/F bidrag, som normalt forfalder til betaling i løbet af 2. halvår 2015. I oversigten vil man kunne se hvordan dette beløb fordeler sig på den enkelte ejer, og hvor meget den enkelte ejer bliver opkrævet til betaling pr. 1. juli 2015. Den fremrykkede indbetaling af E/F bidrag modregnes i 2. halvårs rater.

Der blev ytret ønske om, at lade ordet være frit på generalforsamlingen.



Asfaltbelægningen

- Noget nyt? Bestyrelsen oplyser, at der er dialog med DEAS som mener de er blevet fejlrådgivet af NCC. Måske er en betonplade løsningen, selvom den ikke er køn.
- Er ejerforeningen ikke økonomisk ansvarlig? Jo med halvdelen som medlem af Centerforeningen. Problemet opstår fordi ALDI lægger punktvægt på to ben til deres lastbil. ALDI mener ikke de handler forkert ved af-/pålæsning af lastbil.

Regnvejr gennem taget

- Hvad gør man? Er man ude for tilsvarende situation må man prøve, at forhindre yderligere skader og sætte en spand under til opsamling. Man skal kontakte ejerforeningens vicevært via e-mail: allan@svenssonholding.dk eller pr. tlf. 25 17 42 94.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 19.55 og takkede de fremmødte for en god og saglig debat.

Underskrift:

Dato: 23/1-2015

Dirigent

Dato: 24/1-2015

Formand

Kundenr.	Jur.Ejer 1	Jur.Ejer 2	Adresse	Ford.tal	Januar	Juli	Aug.-dec.
8-560-1-2	Gerda Tretow-Loof		Hvidovrevej 344, 1. 1.	78	2.068,64	8.603,83	761,60
8-560-2-4	Stefan Rossano Maldera		Hvidovrevej 344, 1. 2.	75	1.989,08	8.272,91	732,31
8-560-3-2	Max Niclaesen		Hvidovrevej 344, 1. 3.	75	1.989,08	8.272,91	732,31
8-560-4-4	Ahmet Demir		Hvidovrevej 344, 1. 4.	75	1.989,08	8.272,91	732,31
8-560-5-2	Birgit og Kjeld Svarre		Hvidovrevej 346, 1. 1.	75	1.989,08	8.272,91	732,31
8-560-6-6	Susanne Bach Kruse	Dennis G. H. Kruse	Hvidovrevej 346, 1. 2.	75	1.989,08	8.272,91	732,31
8-560-7-4	Tove Andersen		Hvidovrevej 346, 1. 3.	75	1.989,08	8.272,91	732,31
8-560-8-4	Arne Kristensen		Hvidovrevej 346, 1. 4.	75	1.989,08	8.272,91	732,31
8-560-9-8	Lene Christensen		Hvidovrevej 346, 1. 5.	47	1.246,49	5.184,36	458,91
8-560-10-4	Hassan Demir		Hvidovrevej 350 B, 1. tv.	74	1.962,56	8.162,61	722,55
8-560-11-4	Lilly Larsen		Hvidovrevej 350 B, 1. th.	75	1.989,08	8.272,91	732,31
8-560-12-4	Latif Holding		Hvidovrevej 350 A, 1.	325	8.619,33	35.849,29	3.173,34
8-560-13-4	Finn Nørmark		Hvidovrevej 344, st.	1.730	45.881,37	190.828,52	16.891,94
8-560-14-4	Finn Nørmark		Hvidovrevej 346, st.	0	0,00	0,00	0,00
8-560-15-4	Finn Nørmark		348 st th	0	0,00	0,00	0,00
8-560-16-4	Finn Nørmark		Hvidovrevej 348, st. tv.	0	0,00	0,00	0,00
8-560-17-6	Carsten Bach		Hvidovrevej 350 C, st. tv.	69	1.829,95	7.611,08	673,72
8-560-18-2	Poul Schou Larsen		Hvidovrevej 350 C, st. th.	68	1.803,43	7.500,77	663,96
8-560-19-4	Erik Rasmussen	Bente Rasmussen	Hvidovrevej 350 D, st. tv.	68	1.803,43	7.500,77	663,96
8-560-20-4	Iris Timmermann		Hvidovrevej 350 D, st. th.	68	1.803,43	7.500,77	663,96
8-560-21-4	Ayhan & Halime Demir		Hvidovrevej 350 E, st. tv.	68	1.803,43	7.500,77	663,96
8-560-22-4	Esther Marie Olsen		Hvidovrevej 350 E, st. th.	70	1.856,47	7.721,39	683,49
8-560-23-6	Steen Jeppesen		Hvidovrevej 350 F, st.	93	2.466,46	10.258,41	908,06
8-560-24-6	Winnie & Allan Svensson		Hvidovrevej 350 G, st.	95	2.519,50	10.479,02	927,59
8-560-25-10	Patrick Jensen		Hvidovrevej 350 C, 1. th.	72	1.909,51	7.942,00	703,02
8-560-26-4	Jens Jensen		Hvidovrevej 350 C, 1. tv.	70	1.856,47	7.721,39	683,49
8-560-27-4	Mette Ørbæk Iven		Hvidovrevej 350 D, 1. th.	70	1.856,47	7.721,39	683,49
8-560-28-6	Sonja Schmidt		Hvidovrevej 350 D, 1. tv.	70	1.856,47	7.721,39	683,49
8-560-29-4	Kristine Zakarian		Hvidovrevej 350 E, 1. th.	70	1.856,47	7.721,39	683,49
8-560-30-2	Niels Steffensen		Hvidovrevej 350 E, 1. tv.	74	1.962,56	8.162,61	722,55
				3.879	102.875,05	427.875,05	37.875,05
				3.879	102.875,05	102.875,05	37.875,05

325.000,00
427.875,05

Opkrævning 1 mdr.	102.875,05
Opkrævning 2. halvår	617.250,30
Opkrævning juli mdr.	-427.875,05 Varsling juli måned
Opkrævning aug-dec.	189.375,25 Varsling 1/8 - 31/12 2015
Opkrævning pr. mdr.	37.875,05
	1.234.500,00 Varsling 1/1 2016 = 1 år