

REFERAT

E/F Kastaniecentret – ordinær generalforsamling

Mødested: Frihedens Idrætscenter, Hvidovrevej 446, fælles klublokale
Mødedato: 26. marts 2015, kl. 19.00
Fremmødte: 20 af ejerforeningens 30 lejligheder, med et fordelingstal på 1.462 af ejerforeningens samlede fordelingstal på 3.192(687 - 3.879).

Ifølge lovbekendtgørelse 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 14 og 16 med i alt 687 fordelingstal.

Repræsenteret: 8 ved fuldmagt
Administrator DEAS A/S, v/juridisk sekretær Inge Leth

Referent: Inge Leth

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
3. Bestyrelsens forslag, som alle er indarbejdet i budgetforslaget for 2015:
 - a) Overskud på årsregnskabet for 2014 overføres til regnskabsåret 2015 og hensættes til nyt tag
 - b) Bestyrelsen bemyndiges til at undersøge og planlægge en tagrenovering på foreningens ejendom, herunder at antage DEAS som professionel rådgiver med et budgetramme på 75.000 kr. Det afsøges to eller flere mulige løsninger og når disse er kendt, forelægges forslag om projektets udførelse til beslutning på en ny generalforsamling
 - c) Projekt vedrørende udskiftning af vinduer fortsættes i 2015, hvor vinduerne på 1.sal i facaden mod Hvidovrevej udskiftes. Budgetramme 163.250 kr.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår
5. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt denne afgår
6. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen
7. Valg af suppleanter
8. Valg af revisor og suppleant for denne
9. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent

Inge Leth blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes § 11, idet generalforsamlingen afholdtes inden 1.5. og med mindst 14 dages varsel (§ 12).

2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for 2014 og godkendelse af årsregnskab 2014

Formanden aflagde på bestyrelses vegne beretning og kunne oplyse følgende:

- Der var afholdt 5 bestyrelsesmøder i løbet af året, samt mange opgaver mellem møderne,
- Løst diverse problemer: Aldis container er blevet indhegnet, der er klaget til kommunen over natlig støj fra Coops lastbiler, der er ryddet op i kældere, fjernet graffiti og nedlagt gyngestativ, fået stoppet reklamebunker på fællesareal, fået udskiftet de varmfordelingsmålere, der gav et skævt varmeregnskab 2013, samt fået ny energimærkning – energirigtig ejendom.
- Fortsatte problemer: mærker i asfalt grundt Aldi's lastbiler, indtagelse af narkotika i opgang 350C
- Planlagt vedligeholdelse: Vinduesudskiftning: færdiggjort etape 2 facade om Antvorskovvej + RKH, Etape 1 – maling af træværket på tagterrasserne.
- Akut vedligeholdelse: Problemer med grundvandspumper ca. 10.000 kr., utæthed i tag ca. 20.000 kr. og det fortsætter ind i 2015 med ca. 25.000 kr. indtil nu, vandskade i ALDI, ca. 12.000 kr. IKKE løst endnu. Planlagt 60.000 kr. i 2015.
- TAGRENOVERING: Sent i 2014 indså bestyrelsen at udskiftning af tag burde fremrykkes. På grund af tidsnød valgte man at søge mandat til at udskifte taget inden sommer 2015. På ekstraordinære generalforsamlinger kunne der ikke opnås 2/3 flertal selv om alle ejere minus 2 erhvervsjere stemte for. Bestyrelsen mener fortsat at udskiftning haster, men tvunget af omstændighederne fremlægges på denne generalforsamling en anden plan. Målet er at udskiftning kan ske i 2016 hvilket giver god tid til at finde den helt rigtige løsning for ejendommen. Der stilles på denne generalforsamling forslag om bemyndigelse til bestyrelsen til en forundersøgelse og senere forelæggelse af konkrete projekt til en senere generalforsamling.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning af generalforsamlingen.

Inge Leth gennemgik derefter regnskabet for 2014, der var udsendt sammen med indkaldelsen. Regnskabet udviste et driftsresultat på 69.765 kr. Overskuddet skyldtes at der kun var anvendt ca. 86.000 kr. til løbende vedligeholdelse. Overskuddet var i regnskabet hensat til egenkapitalen, der herefter var på kr. 69.765 kr. – se dog pkt. 3 a.

Der blev efterfølgende mulighed for at stille spørgsmål.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt med bestyrelsens forslag om, at årets resultat overføres til "hensættelse til nyt tag" jf. pkt. 3 a.

3. Bestyrelsens forslag

a) Overskud på årsregnskab for 2014 overføres til regnskabsåret 2015 og hensættes til nyt tag.

Formanden begrundede forslaget og oplyste, at det var i lighed med tidligere år at man opsparede mest muligt til taget, således at dette forhåbentligt kunne udskiftes uden ekstraordinære indbetalinger fra ejerne.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

b) Bestyrelsen bemyndiges til at undersøge og planlægge en tagrenovering på foreningens ejendom, herunder at antage DEAS som professionel rådgiver med en budgetramme på 75.000 kr. Der afsøges to eller flere mulige løsninger og når disse er kendt, forelægges forslag om projektets udførelse til beslutning på en ny generalforsamling.

Formanden begrundede forslaget og henviste til ekstraordinære generalforsamlinger, hvor der ikke kunne opnås flertal til udskiftning på det foreliggende grundlag. Bestyrelsen ønskede derfor at få generalforsamlingen accept af at bruge midler til at indhente tilbud. Da der skulle være samme udbudsgrundlag ønskede man at have DEAS med som rådgiver. De løsninger der vil være bedst for ejendommen vil blive fremlagt på en generalforsamling, men man måtte nok indse, at arbejdet med nyt tag så først ville kunne blive udført i sommeren 2016. Man måtte så blot håbe, at der ikke kom voldsomme skybrud i år med mange vandskader til følge.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

c) Projekt vedrørende udskiftning af vinduer fortsættes i 2015, hvor vinduerne på 1.sal i facaden mod Hvidovrevej udskiftes. Budgetramme 163.250 kr.

Formanden oplyste, at det var den lagte plan for udskiftning man fulgte, dog således at man tog hensyn til hvilke facader der trængte mest. Når man specifikt havde en budgetramme på 163.250 kr. var det fordi det var det beløb der var plads til med et budget med uændrede fællesudgifter. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår

Inge Leth gennemgik budget 2015 der var med uændrede opkrævninger til ejerforeningen.

Formanden gjorde opmærksom på at opsparing til taget er en del af budget 2015. Med indbetalinger i 2015 samt indbetaling næste år indtil sommer, vil der være opsparet ca. 2,1 mio. kr. til taget.

Budgettet blev efterfølgende enstemmigt vedtaget således:

Indtægter	
Aconto E/F-bidrag	1.234.500
Øvrige indtægter	16.000
Renteindtægter	10.000
Indtægter i alt	1.260.500
Udgifter	
Bidrag til grundejerforening m.m.	181.000
Forbrugsafgifter	141.000
Forsikringer og abonnementer	94.400
Administrationshonorar, DEAS A/S	40.000
Øvrige adm.omkostninger	27.900
Løbende vedligeholdelse	150.000
Større vedligeholdelsesarbejder	695.966
Udgifter i alt	1.330.266
Driftsresultat	-69.766

5. Valg af formand

Formand Niels Torp Steffensen var på valg og var villig til genvalg. Niels Torp Steffensen blev genvalgt uden modkandidater.

6. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Tove Andersen og Patrik Jensen var på valg og var villige til genvalg. Begge blev genvalgt uden modkandidater. Herefter var bestyrelsen sammensat således:

Niels Torp Steffensen, Hvidovrevej 350 E, 1.tv.	(på valg i 2017)
Tove Andersen, Hvidovrevej 346, 1. 3.	(På valg i 2017)
Patrick Jensen, Hvidovrevej 350 C, 1. th.	(på valg i 2017)
Allan Svensson, Hvidovrevej 350 G, st.	(på valg i 2016)
Kjeld Svarre, Hvidovrevej 346, 1. 1.	(på valg i 2016)

7. Valg af to suppleanter til bestyrelsen

Til suppleanter genvalgte:

1. suppleant: Stefan Maldera, Hvidovrevej 344, 1. 2.
2. suppleant: Arne Kristensen, Hvidovrevej 346, 1. 4

8. Valg af revisor og suppleant for denne

Revisionsfirmaet Niels Harder A/S blev genvalgt.

9. Eventuelt

Bestyrelsen havde gjort en bevisst indsats for at få medlemmerne til at komme til generalforsamlingen, eller aflevere fuldmagt og formanden takkede for fremmødet og fuldmagterne. Bestyrelsen håber, at medlemmerne vil være ligeså villige til at møde op og aflevere fuldmagt til de næste møder.

På forespørgsel blev oplyst, at bestyrelsen arbejder på tilbud på dorteledere således at hoveddørene kan låses.

Det blev oplyst, at hvis man generes af "slængt i porten" der kan forekomme truende, kan man kontakte kommunen, Miljøafdelingen og klage.

En ejer gjorde opmærksom på, at det kunne være et ønske, at modtage indkaldelser og referater m.v. digitalt. Det blev oplyst, at dette ville kræve en ændring af vedtægterne. Formanden oplyste, at bestyrelsen var opmærksom på dette og havde netop fra DEAS A/S fået oplysninger om nogle nye standard vedtægter der ligger frit tilgængelige på DEAS hjemmeside. Bestyrelsen ville se på disse og evt. stille forslag til nye vedtægter på en kommende generalforsamling.

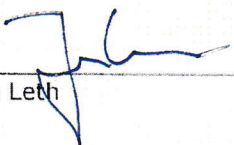
En ejer oplyste, at hans kælderrum – nr. 2 – pludselig var "overtaget" af en anden. Den beboer der har taget dette kælderrum bedes sørge for at tømme dette. Ejeren vil sætte opslag op herom så evt. lejere kan se at kælderrummet skal tømmes og hvis ikke det bliver det, vil ejeren tage skridt til at få det tomt.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 20:05.

Underskrift:

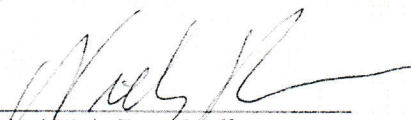
Dato: 14/4 2015

Dirigent og referent


Inge Leth

Dato: 11/4 2015

Bestyrelsen:


Formand Niels Torp Steffensen