

REFERAT

E/F Kastaniecentret – ordinær generalforsamling

Mødested: Frihedens Idrætscenter, Hvidovrevej 446, fælles klublokale
Mødedato: 14. april 2016, kl. 19.00.
Fremmødte: Der var repræsenteret 19 af foreningens 30 lejligheder, repræsenterende 1.645 af ejendommens i alt stemmeberettigede 3.879 fordelingstal.

Ifølge lovebekendtgørelse af 25. juli 1995, § 2, stk. 4 kan en ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening ikke deltage i afstemninger med fordelings-tal 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: 7 ved fuldmagt
Administrator DEAS A/S, v/Pernille Kellberg Jakobsen
Referent: Pernille Kellberg Jakobsen

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
3. Bestyrelsens forslag, som alle er indarbejdet i budgetforslaget for 2016.
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 suppleanter for denne.
9. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Pernille Kellberg Jakobsen fra DEAS A/S 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 i dagsordenens punkter. Dirigenten oplyste at forslag a og b ville blive behandlet under punkt 2 da det vedrørte årsregnskabet. Forsamlingen havde ingen indvendinger mod dette.

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse af årsregnskab med påtegning af revisor.

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Beretningen er vedlagt referatet.

Beretningen blev taget til efterretning.

Bestyrelsen havde stillet forslag om:

- a) Oprettelse af grundfond
- b) Overskud på årsregnskabet for 2015 overføres til grundfond

Formanden motiverede forslaget. Grundfonden oprettes ikke for at være en ny pengemaskine. Bestyrelsen ønsker at fastholde fællesindbetalingerne på det nuværende niveau og sænke dem på sigt. Formålet er at sikre, at der også efter at vi har brugt hensættelserne til vores nye tag har likviditet i foreningen, til f.eks. uforudset nødvendig vedligeholdelse

Begge forslag blev enstemmigt vedtaget.

Pernille Kellberg Jakobsen fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2016. Regnskabet viste et resultat på 105.045 kr. som var overført til foreningens grundfond, der herefter pr. 31. december 2015 udgjorde 105.045 kr.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt. Formanden bemærkede, at foreningen har et indestående på mere end 100.000 Euro i Danske Bank. Dermed er der ikke tilstrækkelig sikkerhed via indskydergaranti. Formanden opfordrede administrator til at finde en god løsning, som retter op på dette.

3. Bestyrelsens forslag, som alle er indarbejdet i budgetforslaget for 2016.

Forslagene indhold var udsendt sammen med indkaldelsen, bilag 1 er vedlagt referatet. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslagene kan vedtages såfremt de opnår almindeligt flertal.

Bilag 1:

- c) Fællesindbetalinger. Renovation opkræves som en særskilt post hos boligejere. Fællesudgifterne nedsættes tilsvarende.
Forslaget blev enstemmigt godkendt.
- d) Projekt vedrørende udskiftning af vinduer fortsættes og afsluttes i 2016. Budgetramme 316.000 kr.
 - Der har været arbejdet på projektet i 5 år og det er tid til at få det afsluttet.
 - Forslaget blev enstemmigt godkendt.
- e) Varmtvandsmålere.
 - Foreningen har nogle udfordringer med vandinstallationerne som gør det bøvlet. Foreningen har et samarbejde med en rådgiver som skal melde tilbage om det er rentabelt at installere målere.
 - Forslaget blev enstemmigt godkendt.
- f) Nyt tag.
 - I forlængelse af senest afholdt beboermøde ønsker bestyrelsen at få mandat til at arbejde videre med sagen omkring udskiftning af taget. Der skal undersøges finansieringsmuligheder. Bestyrelsen håber at taget kan skiftes i 2017.
 - Bestyrelsen undersøger optagelse af fælleslån hvor medlemmerne jf. vedtægterne hæfter personlig solidarisk. Alle vil have mulighed for at betale deres andel kontant og dermed ikke deltage i fælleslånet.
 - Bestyrelsen forventer at afholde ekstraordinær generalforsamling til efteråret hvor forslag til udskiftning af tag tages op, herunder også finansiering.
 - Der blev spurgt ind til om man kunne vente med at udskifte taget. Bestyrelsen tør ikke tage ansvar for at vente, da tagpladerne er møre. Taget blev gennemgået for 5 år siden hvor håndværker vurderede taget til at kunne holde 5 år mere.

- Forslaget blev enstemmigt godkendt.

Bilag 2:
Husorden.

Formanden motiverede forslag om husorden. Ejerforeningen mangler en beskrivelse omkring adfærd i foreningen. Bestyrelsen havde taget udgangspunkt i DEAS' standardhusorden og tilrettet den så den passede til Ejerforeningen Kastaniecentret.

Der var en debat om der var behov for en husorden. Der blev stillet forslag til om formulering af nogle punkter. Bestyrelsen valgte at trække forslaget om den fremlagte husorden og i stedet lave en afstemning om der var interesse for, at der blev arbejdet videre med en husorden.

Forslaget blev sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	11 ejere svarende til 1.024 fordelingstal.
Imod stemte:	6 ejere svarende til 478 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	2 medlemmer svarende til 143 fordelingstal.

Dennis Kruse og Helle Garde blev valgt til at hjælpe bestyrelsen med udfærdigelse af ny husorden.

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

Pernille Kellberg Jakobsen fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2016. Nedsættelse af fællesudgifterne vil ske ved opkrævningen fra ejerforeningen pr. 1. juni 2016 og med samtidig efterregulering for perioden 1. januar 2016 – 31. maj 2016. Der vil samtidig for boligejere blive opkrævet for renovation.

Det fremlagte budget for 2016 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

Indtægter:

Aconto E/F-bidrag.....	1.150.000
Andre indtægter.....	18.000
Indtægter i alt.....	1.168.000

Udgifter:

Bidrag til grundejerforening m.m.

Bidrag til centerforeningen.....	122.000
----------------------------------	---------

Forbrugsafgifter

El.....	26.000
Vand.....	116.000

Forsikringer og abonnementer

Forsikringer.....	87.000
Abonnementer.....	8.000

Administrationshonorar

Administrationshonorar, DEAS A/S.....	40.000
---------------------------------------	--------

Øvrige administrationsomkostninger

Revisor.....	10.500
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	5.000
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	2.000

Porto.....	3.000
Mødeudgifter.....	5.000
Løbende vedligeholdelse	
Løbende vedligeholdelse.....	200.000
Større vedligeholdelses arbejder	
Renovering af facader og vinduer m.v.....	316.000
Tagprojekt.....	50.000
Varmtvandsmålere.....	100.000
Samlede udgifter i alt.....	1.090.500
Årets resultat.....	77.500

5. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt denne afgår.

Formand Niels Torp Steffensen var ikke på valg.

6. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.

Der var genvalg til følgende: Allan Svensson og Kjeld Svarre.

Der var nyvalg til følgende: Stefan Maldera.

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Niels Torp Steffensen	ejer af Hvidovrevej 350E, 1. tv. (formand) (på valg i 2017)
Tove Andersen	ejer af Hvidovrevej 346, 1. 3. (på valg i 2017)
Allan Svensson	ejer af Hvidovrevej 350G, st. (på valg i 2018)
Kjeld Svarre	ejer af Hvidovrevej 346, 1. 1. (på valg i 2018)
Stefan Maldera	ejer af Hvidovrevej 344, 1. 2. (på valg i 2017)

7. Valg af suppleanter.

Der var genvalg til følgende: Arne Kristensen

Der var nyvalg til følgende: Dennis Kruse

Suppleanterne er herefter følgende:

Arne Kristensen	ejer af Hvidovrevej 346, 1. 4.
Dennis Kruse	ejer af Hvidovrevej 346, 1. 2.

Suppleanter er på valg hvert år.

8. Valg af revisor og suppleanter for denne.

Der var genvalg af Revisionsfirmaet Niels Harder A/S.

9. Eventuelt.

Der blev drøftet følgende punkter:

- Grønt areal. Kan der opsættes borde og bænke. Mulighed for sammenkomst med andre ejere i foreningen. Bestyrelsen arbejder videre med det.
- Helle Garde efterlyste sociale arrangementer såsom fester og fællesaktiviteter. Formanden oplyste, at foreningen tidligere har haft mange gode arrangementer, men at det var gået i stå for mange år siden grundet manglende interesse. Formanden opfordrede Helle til at arbejde med ideen og komme med et forslag til bestyrelsen.
- "Slænget" i porten er stadig et problem. Der kæmpes fortsat på at få dem væk. Der er kontakt til både politi og kommune. For at starte en sag hos politiet skal den startes af ejerfor-

eningen. Alle var enige om at det var en god idé. Ejere opfordres til at gøre "slænget" opmærksom på det opsatte skilt.

- COOP er blevet bedt om at rydde op. Bestyrelsen beder Centerforeningen om at påtale dette overfor COOP igen og bede dem sørge for at der sker oprydning for enden af Brugsen.
- Tøjcontainere bliver ikke tømt. De tømmes ikke ofte nok. Varsles at de skal fjernes.
- Vandforsyning – problemer med manglende tryk. Der er problemer med vandrør i ejendommen. I etape 2 tager det op til 30 sekunder før det varme vand kommer.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20:45.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens tegningsregler.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Pernille Kellberg Jakobsen

dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:84733139

IP: 194.255.14.130

27-05-2016 kl. 08:01:01 UTC

NEM ID 

Niels Torp Steffensen

formand

På vegne af: EF Kastaniecentret

Serienummer: PID:9208-2002-2-010834245107

IP: 83.89.33.107

29-05-2016 kl. 11:11:57 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 11P51-6E8Z6-OZ5P6-GTC2L-IE28E-X5H07

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>