

REFERAT

E/F Kastaniecentret – ekstraordinær generalforsamling

Mødested: Frihedens Idrætscenter, Hvidovrevej 446, fælles klublokale
Mødedato: 22. november 2016, kl. 19.00.
Fremmødte: Der var repræsenteret 26 af foreningens 30 lejligheder, repræsenterende 2.657 af ejendommens i alt stemmeberettigede 3.192 fordelingstal.

Ifølge lovbekendtgørelse 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
Projektchef Thomas Mortensen, DEAS A/S
Projektleder Camilla Nissen, DEAS A/S
Referent: Pernille Kellberg Jakobsen

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Orientering fra bestyrelsen om budgetoverskridelse i forbindelse med løbende vedligeholdelse.
3. Beslutning om igangsætning og gennemførelse af fornyelse af ejendommens tag jf. medsendte Tekniske Beslutningsforslag.

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. Da samlet antal deltagere var 26 og samlet stemmeberettiget fordelingstal var 2.657 og der således var mere end 2/3 lejligheder repræsenteret, var generalforsamlingen, i henhold til vedtægterne, beslutningsdygtig i forhold til at stemme om punkt 3 a).

2. Orientering fra bestyrelsen om budgetoverskridelse i forbindelse med løbende vedligeholdelse.

Formand Niels Torp Steffensen orienterede generalforsamlingen om foreningens økonomiske udfordringer. Det er et stort arbejde med taget og der er mange udgifter til vedligeholdelse. Bestyrelsen ønskede at være åben og ærlig omkring dette. Der var i budget 2016 afsat 200.000 kr. til løbende vedligeholdelse og der var p.t. brugt omkring 170.000 kr. Bestyrelsen har løbende orienteret medlemmerne. Mange ejere har været berørt af vandskader som følge af tagets stand. Der er stadig store åbne sager herunder terrassedækket ved Hvidovrevej 344/346 hvor det drypper ned i Aldi. DEAS byggetekniske afdeling er på

sagen. Omkostningerne til at løse disse åbne sager er på nuværende tidspunkt, og med meget stor usikkerhed, vurderet til mere end 230.000 kr. Der er yderligere opgaver, som er lappeløst, men som skal løses endeligt i 2017.

Vinduesprojektet er i gang, men bestyrelsen har fravalgt VTS som leverandør på grund af for store risici og har i stedet for enteret med Allan Svensson Glarmester. Dette har gjort at projektet er blevet 30.000 kr. dyrere. Foreningen er ikke forpligtet til at opsætte varmtvandsmålere da det ikke kan svare sig økonomisk og foreningen kan dermed spare budgetposten i 2016 på 100.000 kr.

Det er stadig ukendt hvordan årets resultat for 2016 kommer til at se ud, men det kan være at bestyrelsen må stille forslag på den ordinære generalforsamling i foråret 2017 om opkrævning af et eventuelt underskud hos de enkelte medlemmer.

3. Beslutning om igangsætning og gennemførelse af fornyelse af ejendommens tag jf. medsendte Tekniske Beslutningsforslag.

- a) Budgetramme 5.111.000 kr. fratrasket hensat beløb til nyt tag 1.859.000 kr. I alt til indbetaling 3.252.000 kr. efter fordelingstal, som et kontant engangsbeløb som opkræves sammen med fællesudgifterne 1. marts 2017. Pr. fordelingstal udgør dette beløb 838,37 kr. Dette forslag kan vedtages med et flertal på 2/3 af de stemmeberettigede, både efter antal og efter fordelingstal.

Løsningsforslag 2: Tagdækning af stålplader og efterisolering med 200 mm isoleringsgranulat i tagkonstruktionen, med overdækning i byggeperioden. Se vedlagte beslutningsforslag..

- b) Dette forslag bortfalder, såfremt forslag 3 (a) vedtages med det fornødne flertal. Budgetramme 3.398.000 kr. fratrasket hensat beløb til nyt tag 1.859.000 kr. I alt til indbetaling 1.539.000 kr. efter fordelingstal, som et kontant engangsbeløb som opkræves sammen med fællesudgifterne 1. marts 2017. Pr. fordelingstal udgør dette beløb 396,76 kr.

Løsningsforslag 1: Tagdækning af bølge eternitplader og efterisolering med 200 mm isoleringsgranulat i tagkonstruktionen, uden overdækning i byggeperioden. Dette forslag kan vedtages med simpelt stemmeflertal, da udskiftningen af taget vurderes af bestyrelsen og dennes rådgiver som værende nødvendigt. Se vedlagte beslutningsforslag.

Forslagene indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslag 3 a) kunne vedtages såfremt det opnåede kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af ejerforeningens medlemmer efter såvel antal som fordelingstal og at forslag 3 b) kunne vedtages såfremt det opnåede simpelt flertal.

Formand Niels Torp Steffensen gennemgik historikken omkring tagprojektet. Der var arbejdet konkret med projektet siden 2014. Det har været oppe på tidligere generalforsamlinger hvor det ikke blev endeligt vedtaget. Der var afholdt beboermøde i januar 2016 med informationer samt input omkring tagprojektet. På den ordinære generalforsamling den 14. april 2016 blev det vedtaget at bestyrelsen fik mandat til at arbejde videre med tagprojektet.

Der var lidt rod i datoerne for afholdelse af ekstraordinær generalforsamling. Den første dato som blev meldt ud var ikke mulig da spørgsmålet omkring finansiering ikke var på plads. Foreningen har mere end 30 % erhverv og der var dermed skærpede krav fra Danske Bank omkring tilbud om optagelse af fælleslån. Erhvervsejerne skulle kreditvurderes for at Danske Bank ville arbejde videre med tilbud om fælleslån. Den ene erhvervsejer meldte aldrig tilbage til bestyrelsen og den anden erhvervsejer har ikke tilkendegivet interesse i at foreningen optager fælleslån. Disse skærpede krav ville være gældende hos alle pengeinstitutter. Den eneste mulighed var derfor at medlemmerne skulle indbetale kontant. Det samlede beløb til indbetaling skal være indgået på foreningens konto før kontrakten underskrives med den valgte entreprenør.

Bestyrelsen valgte at trække forslag 3 a) da det var for dyrt og det økonomiske forhold for medlemmerne ikke kunne forsvares.

DEAS' byggetekniske afdeling havde udarbejdet et beslutningsforslag med 3 løsningsforslag hvor bestyrelsen valgte at arbejde videre med de 2; ståltag og eternittag.

Thomas Mortensen fra DEAS gennemgik beslutningsforslaget med fokus på løsningsforslag 1; bølgeeternittag. Udskiftning af tag er en langsommelig proces men det forventes at taget kan være skiftet inden sommerferien 2017. DEAS udarbejder arbejdsbeskrivelse og tilbudsliste ned til mindste detalje som benyttes til at sende opgaven om udskiftning af taget i licitation. Opgaven udbydes til 3 entreprenører hvor bestyrelsen i samarbejde med DEAS udvælger den entreprenør som skal stå for opgaven. Denne måde sikrer at priserne holder og eliminerer ekstra opkrævninger. Der afholdes ugentlige byggemøder og når arbejdet er udført afholdes en afleveringsforretning samt 1-års og 5-års gennemgang.

Budget på 3.398.000,00 kr. inkl. moms er udarbejdet ud fra erfaringspriser, ekstra luft, assistance fra samarbejdspartnere som har erfaring med tagprojekter samt 10 % til uforudsete udgifter. Såfremt dette budget ikke kan overholdes skal der indkaldes til en ny generalforsamling.

Pernille Kellberg Jakobsen, DEAS, orienterede om processen vedrørende engangsopkrævningen til tagprojektet pr. 1. marts 2017, herunder eventuelt rykkere, inkasso og i sidste ende tvangsauktion. Der vil være en risiko ved engangsopkrævning hos medlemmerne hvis en ejer ikke betaler og lejligheden dermed ryger på tvangsauktion. Udgiften for den ene lejlighed vil i så fald blive fordelt mellem alle ejere efter fordelingstal til betaling. Bestyrelsen og DEAS vil have fokus på indbetalingerne. DEAS kører en stram rykkerprocedure så foreningen hurtigst muligt efter forfaldsdato vil vide hvem der eventuelt ikke har betalt. Man må afvente og se når opkrævningen sker 1. marts 2017 såfremt forslaget bliver vedtaget

Der blev drøftet følgende i forsamlingen:

- Det er hele taget som udskiftes, og det gamle tag bortskaffes.
- Hvorfor har man valgt ikke at have overdækning? Overdækning er en dyr post og bestyrelsen har ønsket at tagudskiftningen bliver så økonomisk forsvarlig som muligt. Thomas Mortensen gjorde opmærksom på, at man sagtens kan afdække med presenninger. Pladerne på taget udskiftes lidt af gangen så risiko for eventuelle skader uden overdækning, dog med presenninger, minimeres.
- Nogle ejere havde oplevet at isoleringen var våd. Denne skiftes de steder hvor det er aktuelt.
- Der blev gjort opmærksom på udfordringer med adgang til ventiler på loftet. Dette tages der højde for når arbejdet udføres, og de bliver afmærket.
- Gangbroer på loftet bibeholdes.
- Finansiering blev drøftet igen. Det var som tidligere nævnt ikke muligt for foreningen at optage fælleslån.

Forslag 3 b) blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	22 ejere med fordelingstal 1.614.
Imod stemte:	2 ejere med fordelingstal 1.043.
Hverken for eller imod stemte:	0 ejere.

Forslaget blev dermed vedtaget. Engangsopkrævning vil blive foretaget sammen med opkrævningen af fællesudgifter 1. marts 2017.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.15.

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 registeret, og informationerne er listet herunder.

Pernille Kellberg Jakobsen

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:84733139

IP: 194.255.14.130

2016-11-25 12:41:10Z

NEM ID 

Niels Torp Steffensen

Formand

På vegne af: EF Kastaniecentret

Serienummer: PID:9208-2002-2-010834245107

IP: 80.162.216.16

2016-11-25 13:12:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WXUBS-ENLO4-0TEDE-K1B2K-HJBDH-EY6Z5

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>