

REFERAT

E/F KASTANIECENTERET – ekstraordinær generalforsamling

Mødested: Frihedens idrætscenter (fælles klublokale)
Mødedato: 15. november 2017, kl. 19:00
Fremmødte: Der var repræsenteret 19 af foreningens 31 lejligheder, repræsenterende 1646 af ejendommens i alt stemmeberettigede 3.192(3.879-687)fordelingstal.

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 ejerlejligheden/ejerlejlighederne 14 og 16 med i alt 687 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Beslutning om gennemførelse af renovering af tagterrasserne, Hvidovrevej 344-346 og loft i lagerlokale i ALDI.
4. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Linnea Liv Grønberg fra DEAS A/S som dirigent og referent. 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.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens redegørelse var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Formanden supplerede den skriftlige redegørelse, at bestyrelsen fandt det væsentligt at uddybe, hvorfor budgettet var overskredet. Hertil fandt Bestyrelsen det relevant, at der blev foretaget en tillidsafstemning til bestyrelsen blandt Ejerforeningens medlemmer.

Bestyrelsesformand Niels Steffensen forklarede, at der på den ordinære generalforsamling blev vedtaget et budget på 400.000 kr. til posten løbende vedligeholdelse. Den 22. oktober 2017 ender posten på 661.000 kr., hvilket betyder en overskridelse på 261.000kr. Ydermere er der brugt 58.000 kr. i en lejlighedssag, der var skadet af skimmel grundet en ældre utæthed i taget. Siden den 22. oktober er der kommet en enkelt sag vedrørende rotter, som kan medvirke til at posten stiger en anelse yderligere, men derudover er der ikke kommet yderligere omkostninger forbundet med vedligeholdelse.

Baggrunden for budgetoverskridelsen har ifølge Bestyrelsen været en nødvendighed for, at sikre ejerforeningens værdier. Årsagen til renoveringen skal findes i, at det begyndte at dryppe med vand i ALDI. Den forventede udgift til udbedring blev oprindeligt estimeret til 200.000 kr. først da regningen kommer det klart for Bestyrelsen, at der er tale om en væsentlig budgetoverskridelse..

Den 12. oktober 2016 starter det med at dryppe i ALDI. På denne baggrund foretages der en undersøgelse af DEAS, som anbefaler lapninger af terrassen. Bestyrelsen fortæller hertil, at DEAS under hele forløbet har taget forbehold for at vandet ikke med sikkerhed stammer fra det udpegede område, men at det er højst sandsynligt. Der lappes, på baggrund af undersøgelsen foretaget af DEAS, på belægningen. Der skimmelsaneres i ALDI, og loftet reparerer.

Den 5. april 2017 drypper det igen i ALDI. Det vurderes, at "synderen" skal findes på tagterrassen 344-1-4. man udvider derfor lappearbejdet på terrassen. Under denne proces finder man bygningsfejl og en ødelagt membran. Man måtte derfor renovere yderligere.

Lejlighedsterrassen er nu renoveret med ny membran og ny belægning. Der er primo oktober 2017 undersøgt nedløbsrør og lappet ved gennemføringerne i tagdækket. Der er udført afdækninger under loftet i ALDI. Der er ikke meldt om vanddryp i ALDI siden 2. oktober 2017.

Bestyrelsen beretter at de mener, at de har handlet og ageret bedst muligt ud fra de forhindringer de har mødt med under hele processen. Bestyrelsen har udarbejdet et notat med læringspunkter, som Bestyrelsen naturligvis vil gøre nytte af i forbindelse med fremtidige vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

Afslutningsvist beklager Bestyrelsen for den sene indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling og giver udtryk for at Bestyrelsen håber på at de fortsat har de øvrige beboers tillid.

En beboer fra forsamlingen tilkendegav, at han havde fuld tillid til bestyrelsens arbejde og anerkender, at vedligeholdelsesarbejderne skulle udføres og gerne hurtigt, da vandet som bekendt dryppede ned i ALDI.

En beboer spurgte ind til, hvornår Bestyrelsen blev bekendt med, at de havde overskredet det fastsatte budget. Bestyrelsen svarede hertil, at det først var ved renoveringen at det blev evident hvor galt det stod til og da man ikke mente man kunne komme udenom at renovere blev bestyrelsen klar over det på dette tidspunkt. Men omfanget stod først klart da den første regning fra entreprenøren for arbejdet gennem ¾ år forelå.

En beboer spurgte ind til, hvorvidt man havde en bank med i projektet. Bestyrelsen fortalte, at der ikke var brug for lån efter det overståede tagprojekt. Der er 250.000 kr. i overskud fra tagprojektet samt forningens grundfond, samlet set omkring 500.000 kr. i likviditet til at opfange budgetoverskridelsen.

En beboer fortalte forsamlingen, at der lugter af mug og fugt fra loftet af. Bestyrelsen berettede hertil, at DEAS har foretaget undersøgelser og at DEAS har tjekket loftet. Undersøgelsen fortalte, at der ikke var vådt eller fugtigt på loftet. Det aftaltes forsamlingen imellem, at Bestyrelsen ville undersøge og vurdere behovet for en eventuel fugtmåling på loftet.

Herefter blev beretningen taget til efterretning. Ingen af de tilstedeværende havde udtrykt manglende tillid til bestyrelsens håndtering af situationen og fortsatte arbejde, og dirigenten konkluderede, at der ikke var behov for en afstemning.

3. Beslutning om gennemførelse af renovering af tagterrasserne, Hvidovrevej 344-346 og loft i lagerlokale i ALDI.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages såfremt det opnår almindeligt flertal.

Formanden Niels Steffensen fremlagde Bestyrelsens forslag, omhandlende renovering af tagterrasserne, som fremgik af indkaldelsen. Formanden forklarede, at status var at tagterrassen 344-1-4 er færdigrenoveret, men at samme problem forekommer på de resterende terrasser. Niels fortalte, at Bestyrelsen havde rådført sig med DEAS, som anbefalede en totalrenovering af alt, frem for at lappe problemerne. De resterende 7,5 tagterrasse ville derfor, ifølge DEAS anbefaling skulle undergå samme renovering som 344-1-4. Bestyrelsens forslag indebar en renovering foretaget i marts-maj-juni samt at det besluttes at indkalde et kontant engangsforløb fra alle ejere, på 476,51 kr. pr. fordelingstal. Beløbet foreslås opkrævet samtidig med den ordinære fællesudgift pr. 1. marts 2018.

Bestyrelsen forklarede, at man sammen med DEAS havde undersøgt muligheden for optagelse af lån til tagprojektet, men at bankerne ikke ønskede at deltage grundet den store andel af erhverv der er i forningen.

En beboer spurgte om DEAS havde kontaktet flere entreprenører til arbejdet, og Bestyrelsen kunne fortælle at det havde man gjort. Hvis det er muligt vil der blive indhentet mere end et tilbud.

En beboer forklarede, at de ville have svært ved at finde kontantbeløbet med så kort varsel. Beboeren fortalte, at det var mange penge, især ovenpå det overståede tagprojekt og at det ville være et reelt problem for beboeren og dennes husholdning hvis forslaget blev gennemført.

Man forsøgte i forsamlingen, at finde frem til en alternativ løsning og forsøgte at finde frem til et ændringsforslag som tilgodeså en længere betalingsfrist men efter at have gennemgået flere forskellige muligheder og scenarier, besluttede man i forsamlingen at det ikke var muligt og at forslaget måtte komme til afstemning.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	17 ejere svarende til 1499 fordelingstal.
Imod stemte:	2 ejere svarende til 147 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	0 medlemmer svarende til 0 fordelingstal.

Dirigenten talte stemmerne sammen og konstaterede, at forslaget blev vedtaget.

4. Eventuelt.

En beboer gjorde, på baggrund af debatten under pkt. 3, opmærksom på at man ville stille forslag til en forhøjelse af fællesudgifterne til den ordinære generalforsamling i 2018. Forhøjelsen skulle fungere som en buffer for fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

En beboer spurgte Bestyrelsen, om der var åbnet voldsomt for vandet, da beboeren oplevede at det var meget varmt i lejemålet. Flere nikkede genkendende til dette.

Bestyrelsen svarede hertil, at de mente at det var den nye isolering. Den væsentligt forøgede isolation kan have medført til en varmere ejendom.

En anden beboer oplevede dog, at der var meget koldt i hendes lejemål.

| Bestyrelsen vil checke varme anlæggets indstilling.

Bestyrelsen fortalte om forløbet med rotter på loftet og at man i denne forbindelse havde haft en rottefænger på ejendommen. Man havde fundet 2 mulige udgange / indgange for rotterne og disse ville blive lukket. Fælderne på loftet bliver stående for en periode. Bestyrelsen gør opmærksom på, at det er en lille udgift, der har været i forbindelse med rotterne da rottefænger er gratis.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21:40

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

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.”

Linnea Liv Grønborg

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:49080646

IP: 194.255.14.130

2017-11-20 13:46:25Z

NEM ID 

Niels Torp Steffensen

Formand

På vegne af: EF Kastanie Centret

Serienummer: PID:9208-2002-2-010834245107

IP: 87.50.89.103

2017-11-21 06:22:06Z

NEM ID 

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 tidsstempelt 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>

				kr. 1.848.370
8-560-1-2	Gerda Tretow-Loof		Hvidovrevej 344, 1. 1.	78 kr. 37.168
8-560-2-4	Stefan Rossano Maldera		Hvidovrevej 344, 1. 2.	75 kr. 35.738
8-560-3-2	Max Niclaesen		Hvidovrevej 344, 1. 3.	75 kr. 35.738
8-560-4-4	Ahmet Demir		Hvidovrevej 344, 1. 4.	75 kr. 35.738
8-560-5-2	Birgit Svarre	Kjeld Svarre	Hvidovrevej 346, 1. 1.	75 kr. 35.738
8-560-6-6	Susanne Bach Kruse	Dennis G. H. Kruse	Hvidovrevej 346, 1. 2.	75 kr. 35.738
8-560-7-4	Tove Andersen		Hvidovrevej 346, 1. 3.	75 kr. 35.738
8-560-8-4	Arne Kristensen		Hvidovrevej 346, 1. 4.	75 kr. 35.738
8-560-9-8	Lene Christensen		Hvidovrevej 346, 1. 5.	47 kr. 22.396
8-560-10-6	Burhan Demir	Figen Demir	Hvidovrevej 350 B, 1. tv.	74 kr. 35.262
8-560-11-6	Helle Søndergaard Andersen Garde		Hvidovrevej 350 B, 1. th.	75 kr. 35.738
8-560-12-4	Latif Holding		Hvidovrevej 350 A, 1.	325 kr. 154.865
8-560-13-4	Finn Nørmark		Hvidovrevej 344, st.	895 kr. 426.474
8-560-14-4	Finn Nørmark		Hvidovrevej 346, st.	177 kr. 84.342
8-560-15-4	Finn Nørmark		Hvidovrevej 348, st. th.	148 kr. 70.523
8-560-16-4	Finn Nørmark		Hvidovrevej 348, st. tv.	510 kr. 243.018
8-560-17-6	Carsten Bach		Hvidovrevej 350 C, st. tv.	69 kr. 32.879
8-560-18-2	Poul Schou Larsen		Hvidovrevej 350 C, st. th.	68 kr. 32.402
8-560-19-4	Erik Rasmussen		Hvidovrevej 350 D, st. tv.	68 kr. 32.402
8-560-20-4	Iris Timmermann		Hvidovrevej 350 D, st. th.	68 kr. 32.402
8-560-21-4	Ayhan Demir	Halime Demir	Hvidovrevej 350 E, st. tv.	68 kr. 32.402
8-560-22-6	Marianne C. Olsen		Hvidovrevej 350 E, st. th.	70 kr. 33.355
8-560-23-6	Steen Jeppesen		Hvidovrevej 350 F, st.	93 kr. 44.315
8-560-24-6	Allan Svensson	Winnie Svensson	Hvidovrevej 350 G, st.	95 kr. 45.268
8-560-25-12	Rune Kirk Lundgren		Hvidovrevej 350 C, 1. th.	72 kr. 34.308
8-560-26-4	Jens Jensen		Hvidovrevej 350 C, 1. tv.	70 kr. 33.355
8-560-27-4	Mette Ørbæk Iven		Hvidovrevej 350 D, 1. th.	70 kr. 33.355
8-560-28-6	Sonja Schmidt		Hvidovrevej 350 D, 1. tv.	70 kr. 33.355
8-560-29-4	Kristine Zakarian		Hvidovrevej 350 E, 1. th.	70 kr. 33.355
8-560-30-2	Niels Steffensen		Hvidovrevej 350 E, 1. tv.	74 kr. 35.262
I alt			3879	kr. 1.848.370