

REFERAT

E/F Kastaniecentret – ordinær generalforsamling

Mødested:	Frihedens Idrætscenter, Hvidovrevej 446, fælles klublokale
Mødedato:	15. marts 2018, kl. 19.00.
Fremmødte:	Der var repræsenteret 18 af foreningens 30 lejligheder, repræsenterende 1.323 af ejendommens i alt stemmeberettigede 3.192 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 gendelt efter udgangen af 1979.
Repræsenteret:	Pr. generalforsamlingsdagen er der tale om ejerlejlighederne 14 og 16 med i alt 687 fordelingstal. 5 ved fuldmagt Administrator DEAS A/S, v/Pernille Kellberg Jakobsen Driftsleder DEAS A/S, v/Charlotte Mejsner Pedersen
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. Opfølgning på terrasserenoeringsprojektet. Præsenteres af Charlotte Mejsner Pedersen, DEAS A/S.
4. Indkomne forslag, forslag 1 (vedligeholdelse 2018) vedlagt som bilag. Præsenteres af Charlotte Mejsner Pedersen, DEAS A/S. Forslaget er indarbejdet i budgetforslag for 2018.
5. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår.
6. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt denne afgår.
7. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter.
9. Valg af revisor og suppleanter for denne.
10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Pernille Kellberg Jakobsen 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. 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.

Formand Niels Torp Steffensen udtrykte, at den eventuelle retssag mod ejerforeningen/bestyrelsen fylder meget. Kravet fra Aldi til udlejer/ejer Finn Nørmark udgør omkring 250.000 kr. Såfremt Aldi anlægger sag an mod deres udlejer, Finn Nørmark, vil han anlægge sag an mod ejerforeningen/bestyrelsen. Ejerforeningen har kontakt med DEAS' juridiske afdeling, det er dyrt. Sagen er forhåndsansmeldt til foreningens forsikringsselskab TRYG. Der blev spurgt ind til den juridiske vurdering af retssagen – juristerne mener, at ejerforeningen har handlet så godt som det var muligt, og at ejerforeningen/bestyrelsen derfor ikke kan drages til ansvar for tabet. Bestyrelsen afventer sagens videre forløb og vil holde ejerne løbende orienteret. Generalforsamlingen udtrykte, at det var et urimeligt krav at gøre gældende overfor ejerforeningen/bestyrelsen.

Der var problemer med koldtvarmsrør efter frostsikring. Det kolde vand er lunkent når man tænder for det. Termostaten var monteret på loftet hos en ejer så bestyrelsen ikke kunne komme til den. Denne flyttes og herefter kan der skrues ned. Det vil være bestyrelsen som styrer termostaten. Der er ikke risiko for bakterier da det ikke er stillestående vand.

Beretningen blev taget til efterretning.

Pernille Kellberg Jakobsen fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2017. Regnskabet viste et underskud på 37.743 kr. som var overført til foreningens grundfond, der herefter pr. 31. december 2017 udgjorde 218.316 kr.

Note 12 udgjorde serviceregnskabet, som omfattede renovation for de private ejere. Fremover vil der ud over udgiften til renovation på skattebilletten også være udgifter til bortkørsel af storskrald, som indtil nu var betalt af Centerforeningen. Formanden oplyste, at udgiften fra 2018 fordeles pr. lejlighed i stedet for pr. fordelingstal. Der var ingen indvendinger fra generalforsamlingen til denne ændring.

Note 7 som udgør ejerforeningens frie midler vil fremadrettet deles op i to, da ejerforeningen ikke egenrådigt kan disponere over indestående i Centerforeningen. Dette vil give et mere retvisende billede af ejerforeningens grundfond.

Der blev stillet enkelte spørgsmål til årsregnskabet. Formanden orienterede om, at Centerforeningen ikke var tilfreds med den ydelse Grøn Entreprise udførte. Udgiften til Grøn Entreprise ligger i Centerforeningen. Ejerne opfordredes til selv at holde området pænt, så vidt det var muligt.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

3. Opfølgning på terrasserenooveringsprojektet. Præsenteres af Charlotte Mejsner Pedersen, DEAS A/S.

Formand Niels Torp Steffensen præsenterede Charlotte Mejsner Pedersen som er ejerforeningens driftsleder.

Charlotte gennemgik i hovedtræk processen omkring renovering af tagterrasserne. Dette fremgår ligeledes af materialet fra den ekstraordinære generalforsamling 15/11 2017. Charlotte arbejder i tæt dialog med bestyrelsen. Byggepladsen kommer til at fylde en del på parkeringspladsen. Placering aftales i dialog med både bestyrelsen og Aldi, da der skal være plads til Aldis lager. Der sendes informationskrivelser frem løbende. Der sendes ligeledes en plan ud til ejerne omkring tømning af terrasserne mv.

Der lægges fliser på tagterrasserne, ligesom den som allerede var lavet.

Det forventes at arbejdet starter op i uge 14, men det afhænger af vejret. Der skal være en konstant temperatur på mindst 5 grader hele døgnet.

En ejer spurgte hvad der ville ske hvis entreprenøren gik konkurs. Der arbejdes efter AB92 som stiller krav om sikkerhed samt forsikring.

4. Indkomne forslag, forslag 1 (vedligeholdelse 2018) vedlagt som bilag. Præsenteres af Charlotte Mejsner Pedersen, DEAS A/S. Forslaget er indarbejdet i budgetforslag for 2018.

Charlotte orienterede generalforsamlingen om den udarbejdede vedligeholdelsesplan og det 10-årige drift og vedligeholdelsesbudget. Planen kan ses på foreningens hjemmeside. Det er hensigten, at det skal være en rullende 10-årig plan. Der skal løbende ske indeks regulering samt vurdering af den udarbejdede plan.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Forslaget var indarbejdet i budget for 2018. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

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

Pernille Kellberg Jakobsen fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2018.

Det fremlagte budget for 2018 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

Indtægter:

Aconto E/F-bidrag.....	1.242.000
Ekstra E/F-bidrag.....	1.848.000
Andre indtægter.....	18.000

Indtægter i alt.....	3.108.000
-----------------------------	------------------

Udgifter:

Bidrag til grundejerforening m.m.

Bidrag til centerforeningen.....	150.000
----------------------------------	---------

Forbrugsafgifter

El.....	28.000
Vand.....	80.000

Forsikringer og abonnementer

Forsikringer.....	120.000
-------------------	---------

Administrationshonorar

Administrationshonorar, DEAS A/S.....	42.000
---------------------------------------	--------

Øvrige administrationsomkostninger

Andre adm.honorarer DEAS A/S.....	12.000
Revisor.....	10.500
Advokat, juridisk bistand.....	60.000
Ingeniør.....	51.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	1.000
Gebyrer mv.....	3.000
Porto.....	3.000
Mødeudgifter.....	3.500

Løbende vedligeholdelse

Løbende vedligeholdelse.....	696.000
------------------------------	---------

Større vedligeholdelses arbejder

Udskiftning af vandrør Aldi/Frisør/Botex.....	225.000
Ovf hensat udskift vandr Aldi/Frisør/Bot.....	-225.000
Renovering af tagterrasser.....	1.848.000
Samlede udgifter i alt.....	3.108.000
Årets resultat.....	0

Forhøjelsen af fællesudgifterne vil blive opkrævet pr. 1/5 2018 – stigningen fordeles ud på perioden 1/5 – 31/12 2018. Fællesudgifterne vil derfor være højere i denne periode end det fremgår af det fremsendte budget. Pr. 1/1 2019 vil udgifterne fordeles ud på hele året frem til budget 2019 godkendes på den ordinære generalforsamling.

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

Niels Torp Steffensen var valgt i 2017, men ønskede at træde tilbage nu. Der var ingen af de tilstedeværende, der ønskede at kandidere til posten. Efter behandling af punkt 7 valgte Niels Torp Steffensen for at sikre foreningens fortsatte drift at fortsætte som formand frem til næste års ordinære generalforsamling.

7. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.

Allan Svensson og Kjeld Svarre var på valg og ønskede ikke genvalg. Tove Andersen var valgt i 2017, men ønskede at træde tilbage nu.

Der var store problemer med at få valgt en ny bestyrelse. Dirigenten gjorde opmærksom på konsekvenserne ved ikke at vælge en bestyrelse; det ville ikke være muligt at få betalt fakturaer, renovering af tagterrassen ville blive sat på pause, der ville ikke kunne foretages vedligeholdelse af ejendommen mv. Såfremt der ikke blev valgt en bestyrelse skulle der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling kun med henblik på at vælge en bestyrelse.

Allan Svensson og Tove Andersen valgte ekstraordinært at blive i bestyrelsen frem til næste års ordinære generalforsamling såfremt Niels Torp Steffensen ligeledes valgte at fortsætte som formand.

Helle Søndergaard Andersen Garde trådte ind i bestyrelsen for et år, så man ikke var nødt til at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.

Bestyrelsen var herefter således sammensat:

Niels Torp Steffensen	ejer af Hvidovrevej 350E, 1. tv. (formand)	(på valg i 2019)
Tove Andersen	ejer af Hvidovrevej 346, 1. 3.	(på valg i 2019)
Allan Svensson	ejer af Hvidovrevej 350G, st.	(på valg i 2019)
Helle S. A. Garde	ejer af Hvidovrevej 350B, 1. th.	(på valg i 2019)
Stefan Maldera	ejer af Hvidovrevej 344, 1. 2.	(på valg i 2019)

8. Valg af suppleanter.

Der var genvalg til følgende: Arne Kristensen.

Suppleanterne var herefter følgende:

Arne Kristensen ejer af Hvidovrevej 346, 1. 4.

Suppleanter er på valg hvert år.

9. Valg af revisor og suppleanter for denne.

Der var genvalg af Revisionsfirmaet Niels Harder A/S.

10. Eventuelt.

Der blev spurgt om en ejer i Centerforeningen med privat bolig måtte benytte ejerforeningens renovationsrummet. Ejeren i Centerforeningen deltager og opkræves også for renovation sammen med ejerne i ejerforeningen. En ejer spurgte hvorfor han stadig fik breve fra DEAS med posten når han var tilmeldt e-boks. Pernille Kellberg Jakobsen gjorde opmærksom på, at DEAS p.t. ikke kunne sende varmeregnskab ud med e-boks da de modtog opgørelserne fysisk fra ISTA og ikke elektronisk, så de kunne sendes ud til e-boks. Den årlige varslings af haveleje sendes ud samlet for hele DEAS og den var endnu ikke sat op til at kunne sendes ud via e-boks. Der havde igen været brandstiftelse i en container. Man havde foreslået lejer, at deres container indhegnes.

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.50.

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

2018-03-21 08:45:28Z

NEM ID 

Niels Torp Steffensen

Formand

På vegne af: EF Kastaniecentret

Serienummer: PID:9208-2002-2-010834245107

IP: 87.50.89.103

2018-03-21 14:14:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MP73M-WE5H4-VOQ2Q-YXZ4Y-J45H0-F07X3

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>