

REFERAT

E/F Kastaniecentret – ordinær generalforsamling

Mødested: Frihedens Idrætscenter, Hvidovrevej 446, fælles klublokale
Mødedato: 21. marts 2019, kl. 19.00.
Fremmødte: Der var repræsenteret 20 af foreningens 30 lejligheder, repræsenterende 1.717 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 genudlejet efter udgangen af 1979.

Pr. generalforsamlingsdagen er der tale om ejerlejlighederne 14 og 16 med i alt 687 fordelingstal.

Repræsenteret: 6 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. Indkomne forslag. Bestyrelsens forslag er indarbejdet i budgetforslaget for 2019.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår.
5. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt denne afgår. Niels Torp Steffensen er på valg og er villig til genvalg.
6. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen. Allan Svensson, Tove Andersen og Arne Kristensen er på valg og er villige til genvalg. Kjeld Svarre er villig til nyvalg.
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 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, dog således at forslag nr. 6 stillet under punkt 3, krævede kvalificeret flertal for beslutning.

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 informerede generalforsamlingen om de vedligeholdelsesarbejder som var udført i 2018. Der havde desværre været nogle misforståelser mellem Niels og foreningens driftsleder Charlotte således, at en stor del af den planlagte vedligeholdelse ikke blev udført i 2018. Der var derfor hensat 338.000 kr. i regnskabet 2018 til benyttelse i 2019, således at opgaverne bliver udført uden at det påvirker driften samt resultatet for 2019.

Overskuddet fra terrasseprojektet på 139.327 kr. er hensat indtil sagen omkring eventuel erstatning fra og imod Finn Nørmark finder en afslutning. Aldi har os bekendt ikke lagt sag an mod deres udlejer, Finn Nørmark, og ejerforeningen har dermed heller ikke modtaget erstatningskrav fra Finn Nørmark. Bestyrelsen har fået assistance hos DEAS's juridiske afdeling, som umiddelbart mener, at der ikke er belæg for et erstatningskrav. Ejerforeningens forsikringsselskab er varslet, at der eventuelt kan komme et krav mod bestyrelsen. Aldi har i 2018 forsinket processen og dermed er tagterrasseprojektet blevet ca. 50.000 kr. dyrere. Dette, samt betaling for skift af ulovlige installationer, vil foreningen stille som modkrav såfremt det ender ud i en erstatningssag. Bestyrelsen afventer sagens videre forløb og vil holde ejerne løbende orienteret.

Beretningen blev taget til efterretning.

Pernille Kellberg Jakobsen fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2018. Regnskabet viste et overskud på 258.429 kr. som var overført til foreningens grundfond, der herefter pr. 31. december 2018 udgjorde 476.748 kr.

Vandforbruget har været en del højere end tidligere år, dette kan skyldes at der er brugt en del vand til terrasseprojektet samt vanding af beplantning på ejendommen pga. den tørre sommer.

Note 4 – teksten "El og renovation" er forkert, noten indeholder udgifter til el og vand. Dette rettes fremadrettet, så den er retvisende.

Note 14 – momsregulering egenkapital udbetales til medlemmerne 1/5 2019. Herudover afregnes momsregulering også for perioden 1/1 – 30/4 2019. Beløbet i note 14 er inkl. moms.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

3. Indkomne forslag. Bestyrelsens forslag er indarbejdet i budgetforslaget for 2019.

Forslagenes indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Forslag 1-4 var indarbejdet i budget for 2019.

Forslag 1 – planlagt løbende vedligeholdelse.

- Den løbende vedligeholdelse stammer fra vedligeholdelsesplan, som blev udarbejdet i 2017. Den ændres løbende i samarbejde med bestyrelsen og foreningens driftsleder, hvis det er nødvendigt. De fleste opgaver er overført fra 2018 hvor udgiften er hensat i regnskab 2018 så det ikke belaster foreningens drift i 2019.
- Bestyrelsen anbefaler at planen følges.
- Der blev spurgt til punkt 03.04c om det var alt rækværk på altaner og terrasser, der blev malet eller kun det, som blev udskiftet. Efter generalforsamlingen, er det bekræftet, at det er alt træværk som males.
- En ejer nævnte, at der ved deres lejlighed hang en løs ledning. Bestyrelsen følger op.
- Der er to containere i skralderummet, som er utætte – kommunen sørger for at sætte nye prop- per i.

Forlaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2 – forbedrede opbevaringsmuligheder for cykler mv.

- Bestyrelsen har ikke talt om konkrete løsninger endnu. Hvis forslaget vedtages vil de udarbejde et forslag til løsning som vil blive fremlagt på næstkommende generalforsamling.
- Der blev spurgt om haven kunne bruges? Dette er et større problem, da foreningen er underlagt en lokalplan hvor store dele af arealet skal udlægges til parkeringspladser. Man kan eventuelt søge om dispensation hvis man ønsker at inddrage haven.
- Der er tidligere udført cykeloprydning og bestyrelsen vil overveje en oprydning inden projektet sættes i gang.

Forlaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 3 – opsparring til reparation og fornyelse af koldt- og varmtvandsrør.

- Ejendommens skjulte vandrør er forsikrede men pga. deres alder dækker forsikringen kun 50% af udgiften ved skader.
- Bestyrelsen kender ikke den samlede udgift og derfor ønsker de, at der allerede nu påbegyndes en opsparring, som kun skal bruges til skader på og udskiftning af vandrør.

Forlaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

Forslag 4 – nye vedtægter og ordensregler.

- Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at udarbejde forslag til nye vedtægter samt husorden, som vil blive fremlagt på næstkommende generalforsamling.
- Husordenen skal lægge vægt på godt naboskab.

Forlaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 5 – ophør af fælles storskraldsordning, fremsat af Niels Torp Steffensen.

Forslagsstiller motiverede sit forslag.

- Det er dyrt, at få fjernet storskrald, det koster ca. 2.500 kr. pr. gang. Allan Svensson bruger mange kræfter og tid på at rydde op og rykke tingene sammen, så der er plads til, at containere kan tømmes.
- Det er Centerforeningen som har udliciteret rummet til ejerforeningen, hvor det kun er privatboligejere som har adgang, og betaler udgifterne

Der var en drøftelse omkring ordningen og forslag til bestyrelsen om man kunne lave en fast abonnementsordning om tømning. Dette ville bestyrelsen undersøge hvis generalforsamlingen ønskede at beholde den nuværende ordning.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	8 ejere svarende til 595 fordelingstal.
Imod stemte:	10 ejere svarende til 722 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	2 ejere svarende til 400 fordelingstal.

Forslaget blev dermed forkastet.

Forslag 6 – fjernelse af buske og træer, fremsat af Finn Nørmark:

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget kunne vedtages såfremt det opnåede kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af ejerforeningens stemmeberettigede efter såvel antal som fordelingstal. Forslagsstilleren var ikke mødt på generalforsamlingen, så dirigenten læste forslaget op.

En del ejere udtrykte, at det var en forringelse af ejendommen samt at træerne havde givet navnet til foreningen. Forslagsstiller burde være mødt op, så han kunne motivere forslaget.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	0 ejere svarende til 0 fordelingstal.
Imod stemte:	20 ejere svarende til 1.717 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	0 ejere svarende til 0 fordelingstal.

Forslaget blev dermed forkastet.

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

Pernille Kellberg Jakobsen fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2019 med uændrede fællesudgifter.

Foreningen har skiftet bank fra Danske Bank til Arbejdernes Landsbank. Arbejdernes Landsbank opkræver p.t. ikke negative renter af indestående som foreningen blev opkrævet hos Danske Bank. Der er dog budgetteret med renteudgifter, da foreningen ikke kan vide sig sikker på, om dette ændres i 2019. Den løbende vedligeholdelse består af 125.000 kr. til akut løbende vedligeholdelse og 122.000 kr. til planlagt vedligeholdelse.

Det fremlagte budget for 2019 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

Indtægter:

Aconto E/F-bidrag.....	993.600
Andre indtægter.....	15.000
I alt.....	1.008.600
Renteindtægter.....	0
Indtægter i alt.....	1.008.600

Udgifter:

Bidrag til grundejerforening m.m.

Bidrag til centerforeningen.....	120.000
----------------------------------	---------

Forbrugsafgifter

El.....	26.000
Vand.....	80.000

Forsikringer og abonnementer

Forsikringer.....	95.000
Abonnementer.....	21.000

Administrationshonorar

Administrationshonorar, DEAS A/S.....	34.000
---------------------------------------	--------

Øvrige administrationsomkostninger

Andre adm.honorarer DEAS A/S.....	10.000
Revisor.....	9.000
Advokat, juridisk bistand.....	41.000
Ingeniør.....	42.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	1.000
Gebyrer mv.....	3.000
Porto.....	2.000
Mødeudgifter.....	4.000
Gaver og repræsentation.....	1.000

Løbende vedligeholdelse

Løbende vedligeholdelse.....	247.000
Hensættelser	
Hensættelse til vedligeholdelse.....	200.000
Renteudgifter	
Renteudgifter.....	3.000
Samlede udgifter i alt.....	939.000
 Årets resultat.....	 69.600

5. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt denne afgår. Niels Torp Steffensen er på valg og er villig til genvalg.

Niels Torp Steffensen samt den siddende bestyrelse havde på sidste års generalforsamling udtalt, at de ville udtræde af bestyrelsen i 2019. Det har dog været et godt år og bestyrelsen har et godt samarbejde og de er derfor villige til at genopstille.

Der var genvalg til Niels Torp Steffensen.

6. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen. Allan Svensson, Tove Andersen og Arne Kristensen er på valg og er villige til genvalg. Kjeld Svarre er villig til nyvalg.

Der var genvalg til Allan Svensson, Tove Andersen og Arne Kristensen. Der var nyvalg til Kjeld Svarre.

Bestyrelsen var herefter således sammensat:

Niels Torp Steffensen	ejer af Hvidovrevej 350E, 1. tv. (formand)	(på valg i 2021)
Tove Andersen	ejer af Hvidovrevej 346, 1. 3.	(på valg i 2020)
Allan Svenson	ejer af Hvidovrevej 350G, st.	(på valg i 2020)
Arne Kristensen	ejer af Hvidovrevej 346, 1. 4.	(på valg i 2021)
Kjeld Svarre	ejer af Hvidovrevej 346, 1. 1.	(på valg i 2021)

7. Valg af suppleanter.

Der var nyvalg til følgende: Sebastian Lindenskov og Frank Tvenstrup Lund Rasmussen.

Suppleanterne var herefter følgende:

Sebastian Lindenskov	ejer af Hvidovrevej 350C, st. tv.
Frank Tvenstrup Lund Rasmussen	ejer af Hvidovrevej 350C, st. th.

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:

- Uro på parkeringspladsen. Der er mange suspekte typer, som gør beboerne utrygge. Der foregår også handel med stoffer samt indtagelse af stoffer i nogle opgange. Problemet er svært at komme til livs. Beboerne opfordres til at ringe til politiet, 114, hver gang der observeres noget. Dette kan måske medføre øget patruljering, men der er ingen garanti. Det vil altid være den som er forurettet, som skal kontakte politiet.
- Bedre belysning på området kunne måske gøre noget ved problemerne på parkeringspladsen.
- Er det muligt at få opsat dørtelefoner? Bestyrelsen har tidligere undersøgt det og dengang kostede det omkring 60.- 80.000 kr. Man kan som ejer selv stille forslaget til næste generalforsamling eller tage en dialog med bestyrelsen.

- Vandet i hanerne er meget varmt. Formanden oplyste, at dette skulle være reguleret, så temperaturen ligger på 60 grader.
- En ejer spurgte hvad generalforsamlingens holdning var til julebelysning. Generalforsamlingen var positiv over for idéen. Der er generalforsamling i Centerforeningen den 9/4 2019 hvor formanden vil tage det op til drøftelse.
- Er det muligt at gøre haven børnevenlig? Forskønnelse har været oppe før, det blev nedprioriteret, da tagudskiftning og terrasserenoovering var mere presserende. Bestyrelsen synes umiddelbart at det er en god idé, og vil kigge på det igen. Man skal ansøge kommunen inden der gøres noget, og foreningen kan måske blive pålagt at anlægge parkeringsplads jf. lokalplanen.
- Bestyrelsen modtager gerne idéer til fælles arrangement for foreningens medlemmer, der er interesseret i at stå for arrangementet

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.10.

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.xxx.xxx

2019-03-25 11:53:05Z

NEM ID 

Niels Torp Steffensen

Formand

På vegne af: E/F Kastaniecentret

Serienummer: PID:9208-2002-2-010834245107

IP: 87.50.xxx.xxx

2019-03-26 08:41:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5XHJ7-AWWJB-DF6MZ-HUQPT-61KDI-QYAU5

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>