



Frederiksberg, 21-03-2014  
Direkte tlf. +45 39 46 61 66  
pke@deas.dk

## REFERAT

### E/F Kastaniecentret – ordinær generalforsamling

Mødested: Frihedens Idrætscenter, Hvidovrevej 446, fælleslokalet/teatersalen  
Mødedato: 20. marts 2014, kl. 19.00  
Fremmødte: 10 af ejerforeningens 30 lejligheder, med et fordelingstal på 854 af ejerforeningens samlede fordelingstal på 3.879.

Repræsenteret: 2 ved fuldmagt  
Administrator DEAS A/S, administrator Pernille Kellberg Jakobsen

Referent: Pernille Kellberg Jakobsen

#### Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forlæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor. Bestyrelsen stiller forslag om, at resultatet for 2013 hensættes til nyt tag.
3. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår. Bestyrelsen foreslår følgende arbejder indeholdt i budgettet:
  - a) Vinduesudskiftningen fortsættes med udskiftning af alle tilbageværende altandøre og vinduer ud mod Antvorskovvej i Etape 2, øvrige vinduer og døre i de 2 rækkehuse, samt de 3 opgangsdøre 350C-D-E. Disse forsynes endvidere med dørpumper.
  - b) Rækværk på tagterrasserne (344-346) og rækværk ved fællesarealet males.
  - c) Der fastholdes samme fællesindbetaling for 2014 som 2013. I budgettet afsættes en post, opsparring til nyt tag, der får budgettet til at gå i nul.
4. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt denne afgår.  
Formand Niels Torp Steffensen er først på valg i 2015.
5. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.  
Kjeld Svarre og Allan Svensson er på valg og genopstiller.
6. Valg af suppleanter.  
Stefan Maldera og Arne Kristensen er på valg og genopstiller.
7. Valg af revisor og suppleanter for denne.
8. Eventuelt.

#### 1. Valg af dirigent og referent.

Pernille Kellberg Jakobsen blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes § 11.

## 2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for 2013 og godkendelse af årsregnskab 2013.

Formanden meddelte at beretningen var udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen. Formanden havde yderligere tilføjelser til beretningen:

- Tag; man havde i bestyrelsen talt om at det ville være hensigtsmæssigt at fremrykke etablering til 2015.
- Aldis container; problemet med container i forhold til brandfare og forbehold i forsikringspolicen var endnu ikke løst. Bestyrelsen har ingen tro på, at problemet kan løses uden ejerens aktive medvirken. Ejeren er orienteret og vil blive pålagt ansvaret for ejerforeningens tab i tilfælde af brand.
- Varmeregnskab; formanden mente at der var fejl i det netop udsendte varmeregnskab fra ISTA, fordelingen af udgiften mellem etape 1 og 2 virkede forkert. ISTA indbød bestyrelsen til et møde for at drøfte regnskabet, som vil finde sted inden for den nærmeste tid. Ejere vil blive orienteret når der ligger en afklaring.
- Haveleje; der blev konstateret at havelejen ikke var reguleret i henhold til indgåede lejekontrakter. Administrator havde lavet regulering 3 år tilbage, fremadrettet reguleres de automatisk hvert år. Aftalerne løber i 30 år og udløber i 2020. Foreningen tager til den tid stilling til indgåelse af nye aftaler.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning af generalforsamlingen. Beretning vedlægges referatet.

Pernille Kellberg Jakobsen gennemgik derefter regnskabet for 2013, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Realiseret udgift til vand oversteg budgettet væsentligt, hvilket skyldtes et højere forbrug på 329m<sup>3</sup> samt prisstigning på ca. 30 %.

Der blev efterfølgende mulighed for at stille spørgsmål.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt med bestyrelsens forslag om, at årets resultat overføres til "hensættelse til nyt tag".

## 3. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår.

Pernille Kellberg Jakobsen gennemgik budget 2013.

Mødeudgifter i budgettet er steget meget. Beløbet var til en middag for bestyrelsen.

Budgettet blev efterfølgende enstemmigt vedtaget således:

### Indtægter:

|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| Aconto E/F-bidrag.....      | 1.234.500               |
| Andre indtægter.....        | <u>18.000</u>           |
| I alt.....                  | 1.252.500               |
| Renteindtægter.....         | <u>10.000</u>           |
| <b>Indtægter i alt.....</b> | <b><u>1.262.500</u></b> |

### Udgifter:

#### Bidrag til grundejerforening m.m.

Bidrag til centerforeningen..... 145.000

#### Forbrugsafgifter

El..... 20.000

Vand..... 115.000

#### Forsikringer og abonnementer



|   |                  |
|---|------------------|
| Forsikringer.....                         | 86.000           |
| Abonnementer.....                         | 5.000            |
| <b>Administrationshonorar</b>             |                  |
| Administrationshonorar, DEAS A/S.....     | 48.000           |
| <b>Øvrige administrationsomkostninger</b> |                  |
| Revisor.....                              | 10.000           |
| Mødeudgifter.....                         | 8.000            |
| Diverse .....                             | 2.000            |
| <b>Løbende vedligeholdelse</b>            |                  |
| Løbende vedligeholdelse.....              | 175.000          |
| <b>Større vedligeholdelses arbejder</b>   |                  |
| Renovering af facader og vinduer m.v..... | 350.000          |
| Opsparing til nyt tag.....                | 258.500          |
| Maling af rækværk.....                    | 40.000           |
| <b>Samlede udgifter i alt.....</b>        | <b>1.262.500</b> |
| <b>Årets resultat.....</b>                | <b>0</b>         |

#### 4. Valg af formand

Formand Niels Torp Steffensen er først på valg i 2015.

#### 5. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Kjeld Svarre og Allan Svensson blev genvalgt til bestyrelsen.

Herefter var bestyrelsen sammensat således:

|   |                  |
|---|------------------|
| Niels Torp Steffensen, Hvidovrevej 350 E, 1.tv. | (på valg i 2015) |
| Tove Andersen, Hvidovrevej 346, 1. 3.           | (På valg i 2015) |
| Patrick Jensen, Hvidovrevej 350 C, 1. th.       | (på valg i 2015) |
| Allan Svensson, Hvidovrevej 350 G, st.          | (på valg i 2016) |
| Kjeld Svarre, Hvidovrevej 346, 1. 1.            | (på valg i 2016) |

#### 6. Valg af to suppleanter til bestyrelsen

Arne Kristensen, Hvidovrevej 346, 1. 4 og Stefan Maldera, Hvidovrevej 344, 1. 2. blev genvalgt.

#### 7. Valg af revisor og suppleant for denne

Revisionsfirmaet Niels Harder A/S blev genvalgt.

#### 8. Eventuelt

Under dette punkt på dagsordenen, blev der diskuteret følgende:


- Affald i kælderen; affald som står i kælderen fjernes i den nærmeste fremtid. Bestyrelsen afventer at referat fra generalforsamlingen er sendt ud så alle er orienteret.
- Oprydning cykelskur; tilbagevendende problem.
- Problemer med graffiti på gavlen; kan der males over med spraymaling, tilbyde Aldi eller Brugsen at opsætte banner? Bestyrelsen arbejder videre med sagen.
- Varmeregnskab; afventer bestyrelsens møde med ISTA.
- Renovering af legeplads; gyngestativet bør fjernes.
- Låge ved frisøren; alle opfordres til at huske at låse lågen om aftenen. Kan der laves en aftale med frisøren om at gøre det?
- Affaldsrum; problem at containere overfyldes og affald dermed flyder på gulvet – bestyrelsen opfordrer alle til at benytte alle containere i rummet især hvis den forreste er fyldt. Der sidder en kontakt i rummet til lys som slukker automatisk.



Dirigenten hævede herefter generalforsamlingen kl. 19.55.

Underskrift:

Dirigent og referent

  
Pernille Kellberg Jakobsen

Bestyrelsen:

  
Formand Niels Torp Steffensen