



EJERFORENINGEN

# Kastaniecentret

## Referat af ordinær generalforsamling i E/F Kastaniecentret

<b>Mødedato:</b>	27. april 2023 kl. 18.00
<b>Mødested:</b>	Frihedens Idrætscenter, Fællesklublokalet
<b>Mødedeltagere:</b>	Der var mødt repræsentanter for 11 ud af foreningens 30 ejerlejligheder, deraf 1 ved fuldmagt. Der var repræsenteret 806 af foreningens samlede 3879 fordelingstal. Foreningens administrator, Helle Kühl, DEAS A/S, deltog i mødets dagsordenpunkt 1-5.

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab
4. Forslag
  - a. Forslag fra bestyrelsen
  - b. Forslag fra medlemmerne
5. Forelæggelse og godkendelse af budget
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Formand Niels Torp Steffensen bød velkommen og oplyste, at bestyrelsen havde fravalgt at bede DEAS om at varetage dirigent- og referenthvervene, for at spare ca. 6.500 kr. Han oplyste, at mødet blev lydoptaget af hensyn til referatet.

### 1. Valg af dirigent og referent.

Niels Torp Steffensen blev valgt som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede generalforsamlingens lovlige indvarsling og beslutningsdygtighed, i henhold til vedtægterne. Bilagene til generalforsamlingen var fremlagt på foreningens hjemmeside.

### 2. Bestyrelsens beretning.

Formanden oplyste, at han ikke kunne tilføje yderligere til den fremlagte beretning for 2022. Der var ingen, der havde bemærkninger eller kommentarer.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

### **3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab.**

Administrator Helle Kühl, DEAS, gennemgik og kommenterede punkterne i regnskabet. Formanden bemærkede, at bogføringsmetoden med "splitmoms" i regnskabet gør det utroligt svært for bestyrelsen at følge helt tæt op på økonomien. DEAS har oplyst, at metoden er en følge af lovgivningen, grundet vores medlemsmiks af erhvervsmæssige og private ejere. På en ejers forespørgsel oplyste Administrator, at det ikke kan laves om.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

### **4. Forslag.**

Da der ikke var forslag til behandling, udgik dette dagsordenpunkt.

### **5. Forelæggelse og godkendelse af budget.**

Administrator Helle Kühl, DEAS, gennemgik og kommenterede punkterne i budgetforslaget. Formanden bemærkede, at der er budgetteret med 0 kr. til det igangværende VVS-projekt, da det finansieres af de i 2022-regnskabet hensatte midler. Og at budgetforslaget lægger op til at hensætte 612.000 kr. til de vedligeholdelsesarbejder, som står i vores vedligeholdelsesplan, men som vi har måtte udsætte til 2024.

Budgetforslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

### **6. Valg af formand for bestyrelsen.**

Niels Torp Steffensen var på valg og genopstillede ikke. Sebastian Lindenskov meldte sig som kandidat, idet han forventningsafstemte med de tilstedeværende, at formandsrollen bliver løftet bedst muligt, men uden samme grad af personlig involvering som tilfældet har været tidligere. Vi vil involvere DEAS i bestyrelsesarbejdet i langt højere grad end før.

Der var ikke andre, der ønskede at stille op, og Sebastian Lindenskov blev valgt med akklamation.

Den nyvalgte formand takkede på vegne af Bestyrelsen og Foreningen den afdgående formand for mange års tro tjeneste og engagement, og overrakte en flot gavekurv.

### **7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.**

Frank Tvenstrup Lund Rasmussen var på valg, og var villig til genvalg. Niels Torp Steffensen ønskede at opstille til den ledige bestyrelsespost efter Sebastian Lindenskov. Der var ikke yderligere kandidater.

Begge blev valgt for en 2-årig periode med akklamation.

### **8. Valg af suppleanter.**

Der var ingen af de tilstedeværende, der ønskede at stille op til valget som suppleant.

### **9. Valg af revisor.**

Bestyrelsen foreslog Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Christensen Kjærulff, der har overtaget vores tidligere revisionsfirma Niels Harder. Christensen Kjærulff blev valgt enstemmigt.



## 10. Eventuelt.

På forespørgsel fra en ejer oplyste Niels Torp Steffensen, at de udskudte vedligeholdelsesopgaver, som vi har budgetteret opsparet med 612.000 kr. til i 2023, omfatter opgaver, som er oplistet i vedligeholdelsesplan og VVS- rapport, som kan findes på hjemmesiden. Den største enkeltopgave er facade- og sokkelarbejder, herunder udskiftning af fuger i sålbænke. For at kunne igangsætte disse opgaver skal de forud besluttes på en generalforsamling. Bestyrelsen kan, uden generalforsamlingsbeslutning, kun igangsætte akut nødvendige opgaver.

En ejer forespurgte om hvornår varmeregnskabet vil komme. Det kunne Niels Torp Steffensen ikke svare på, men han oplyste også, at regnskabet sidste år kom medio maj måned. Niels tilføjede, at prisniveauet på gas har været meget skiftende, at årsafregningen fra Evida har måtte korrigeres på grund af et måler aflæsningsproblem og at aconto varmeindbetalingerne p.t. ligger for højt i gennemsnit i forhold til varmeudgifterne.

En ejer spurgte om VVS- arbejdet kører som det skal. Niels Torp Steffensen glæder sig over at VVS- firmaet virker meget kompetent, og henviste i øvrigt til det løbende udsendte infomateriale fra Dennis Kruse. Yderst i Etape 2 er der p.t. et problem med manglende varmtvandsforsyning, især om morgenen og i perioder med lavt varmtvandforbrug.

En ejer spurgte til de vandrette vandrør på loftet af etape 2. Niels Torp Steffensen oplyste, at de alle blev skiftet til rustfri rør for flere år siden (bortset fra nogle få rester af galvaniserede rør). De rustfri rør udskiftes ikke nu.

På en ejers forespørgsel om sagerne med de 2 erhvervsdrivende, der har givet, hhv. giver foreningens medlemmer gener, oplyste Niels Torp Steffensen, at det drejer sig om Aldi, hhv. Human Care. Vedrørende generne fra Human Care har bestyrelsen indhentet juridisk assistance fra DEAS 's juridiske afdeling, og Niels uddybede problemstillingen, som den gamle bestyrelse indtil nu har søgt at løse i mindelighed.

Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 18:42.

11/5-2023

Dato



Dirigent og Referent Niels Steffensen

11/5-2023

Dato



Bestyrelsesformand Sebastian Lindenskov