



EJERFORENINGEN

Kastaniecentret

Referat af ordinær generalforsamling

- Mødedato:** 11. april 2024 kl. 19.00.
- Mødested:** Frihedens Idrætscenter, Hvidovrevej 446, 2650 Hvidovre, Fællesklublokalet.
- Mødedeltagere:** Der var mødt repræsentanter for 20 ud af foreningens 30 ejerlejligheder, deraf 7 ved fuldmagt. Der var repræsenteret 3157 af foreningens samlede 3879 fordelingstal. Foreningens administrator, Helle Kühl, DEAS A/S, deltog.
- Dagsorden:**
1. Valg af dirigent og referent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab. Bestyrelsen foreslår følgende resultatdisponering:
 - 1.852.500kr. tidligere hensat til vandrørsrenoveringen frigives.
 - 612.000 kr. hensættes til udskudt vedligeholdelse.
 - 200.000 kr. tilbagebetales til ejerne.
 - 62.880 kr. opspares i Grundfonden.
 - Resten overføres til egenkapitalen.
 4. Forslag
 - 4.1. Forslag fra bestyrelsen.
 - 4.2. Forslag fra medlemmerne.
 5. Forelæggelse og godkendelse af budget.
 6. Valg af formand for bestyrelsen. Punktet UDGÅR, da Sebastian Lindenskov er valgt i 2023 for 2 år.
 7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen. Dennis Kruse og Jacob D. Rasmussen er på valg. Begge er villige til genvalg.
 8. Valg af suppleanter.
 9. Valg af revisor.
 10. Eventuelt.

Formand Sebastian Lindenskov bød velkommen og takkede for det store fremmøde.

1. Valg af dirigent og referent.

Helle Kühl, Deas, blev valgt som dirigent og Niels Torp Steffensen som referent. Dirigenten konstaterede generalforsamlingens lovlige indvarsling og beslutningsdygtighed, i henhold til vedtægterne.

2. Bestyrelsens beretning.

Formanden tilføjede til den fremlagte beretning for 2023, at Ejerforeningens ansøgning til Centerforeningen om tilladelse til ændring af fællesarealet grundet Rema-projektet ikke blev vedtaget på Centerforeningens ekstraordinære generalforsamling 11. april, men den genfremsættes på Centerforeningens ordinære generalforsamling 8. maj. Niels Torp Steffensen uddybede kort baggrunden for og indholdet i ansøgningen.

Beretningen blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab.

Administrator gennemgik og kommenterede punkterne i regnskabet. Forespurgt om det ikke var bedre at opspare de 200.000 kr. i stedet for at tilbagebetale pengene til ejerne svarede Niels Torp Steffensen, at økonomien i Ejerforeningen, med en Grundfond på 750.000 kr. er rigtig god, så tilbagebetalingen både er fair overfor sælgere og fuldt forsvarlig. Niels bemærkede, at bogføringsmetoden med "splitmoms" i regnskabet og fuld moms i budgettet bevirker, at man ikke umiddelbart kan sammenligne budgettal og regnskabstal. DEAS har tidligere oplyst, at metoden er en følge af lovgivningen, grundet vores medlemsmiks af erhvervsmæssige og private ejere. Niels bemærkede desuden, at selvom regnskabsteknikken får årsresultatet til at vise et meget stort minus, er der et reelt overskud på over 930.000 kr. med den regnskabspraksis, DEAS tidligere har benyttet. Dette skyldes at vores store opsparing til vandrørprojektet er frigivet i 2023. Administrator tilføjede, at foreningen har et sundt regnskab.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forslag.

4.1 Forslag fra bestyrelsen

Forslagene blev udsendt med indkaldelsen, og de har ligget på hjemmesiden.

Forslag 1.a (Planlagt Vedligeholdelse) og 1.b (Teknisk Rådgivning) blev behandlet samlet. Niels motiverede forslaget, der herefter blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 1.c (Blødgøringsanlæg) blev efter Formandens besvarelse af spørgsmål om Hofor's tidshorizont for forsyning med blødgjort vand enstemmigt vedtaget.

Forslag 1.d (Ladestandere). Jacob D. Rasmussen motiverede forslaget og oplyste, at det bliver et åbent system, hvortil alle har adgang indenfor de kommende P-restriktioner, samt at det er Ejerforeningen, og ikke Centerforeningen, der står for og finansierer projektet. Niels tilføjede, at Centerforeningen ikke kan eje tekniske installationer hos de enkelte matrikelejere. Forslaget blev herefter enstemmigt godkendt.

Forslag 1.e (Hensættelser) blev ikke behandlet, da den foreslåede hensættelse på 612.000 kr. var blevet godkendt under punkt 3. (Disponering af årets resultat).

Forslag 2.a (Vedligeholdelsesplanen). Niels motiverede forslaget, der herefter blev enstemmigt godkendt.

Forslag 2.b (Energimærkningen). Administrator oplyste, at energimærket holder i 10 år, og det er lovpligtigt. Forslaget blev herefter enstemmigt godkendt.

4.2 Forslag fra medlemmerne

Da der ikke var indkommet forslag fra medlemmerne, udgik dette dagsordenpunkt.

5. Forelæggelse og godkendelse af budget.

Administrator gennemgik og kommenterede punkterne i budgetforslaget. Der var ingen bemærkninger fra medlemmerne. Budgetforslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

6. Valg af formand for bestyrelsen.

Punktet UDGIK, da Sebastian Lindenskov er valgt i 2023 for 2 år.

7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Dennis Kruse og Jacob D. Rasmussen var på valg, og begge havde forud oplyst, at de var villige til genvalg. Begge blev valgt for en 2-årig periode med akklamation.

8. Valg af suppleanter.

Efter en ihærdig motivation og tydeliggørelse af vigtigheden af at der findes suppleanter, valgte Jens Jensen at stille op til valg. Ingen andre meldte sig. Jens blev valgt med stor akklamation.

9. Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslog Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Christensen Kjærulff (Tidligere Niels Harder). Niels Harder (Christensen Kjærulff) blev uden modkandidat valgt enstemmigt.

10. Eventuelt.

Der blev stillet flere spørgsmål om den praktiske håndtering af permanente og gæste-P-tilladelser, der alle blev besvaret af Jacob.

En ejer gjorde opmærksom på et generende og omfattende oplag i opgang 350E af barnevogne m.v. under trappen, og en permanent henstillen af sko og støvler udenfor en hoveddør. Det er ikke tilladt ifølge husordenen at anvende fællesarealet permanent uden tilladelse, og problemet vil derfor blive drøftet af bestyrelsen.

Niels oplyste på en ejers forespørgsel, at alle de individuelle vandmålere bruges ved Ista's fordeling af vandudgifterne for hele 2023 til de enkelte ejere.

En ejer spurgte til hvornår P-restriktionerne er besluttet i Ejerforeningen. Niels svarede, at det er Centerforeningen, der har truffet beslutningen. Ejeren mente, at et forslag om P-restriktioner i Ejerforeningen for 3-4 år siden var blevet nedstemt. Ejeren mente desuden, at der altid er plads på P-arealet, og at han ikke ser noget formål med restriktionerne, som han opfatter som absurd og superdumt.

Niels oplyste, at en del af P-afgifterne vil tilfalde Centerforeningen. Ejerforeningen får med sin store andel i Centerforeningen indirekte næsten halvdelen af pengene.

En ejer efterspurgte om der var nyt om etablering af yderligere aflåste cykelskure grundet manglende plads i de eksisterende. Formanden oplyste, at der drøftes nye cykelparkeringer og en eventuel placering af cykelskure med Rema. Niels oplyste, at yderligere skure vil kræve dispensation fra lokalplanen. Bestyrelsen noterede ønsket.

På forespørgsel fra en ejer uddybede Sebastian problemstillingen med at få etableret en udvidelse af butiksarealet til Rema. Niels oplyste, at udfordringen lige nu var ændringerne af fællesarealet i form af aflukning af stiarealet gennem portene, som skal tillades af Centerforeningen og efterfølgende godkendes af Hvidovre Kommune.

Niels opfordrede ejerne til at melde ind, hvis der er fejl i udendørsbelysningen.

En ejer opfordrede til at bestyrelsen har fokus på kloakkernes tilstand. Niels oplyste, at generalforsamlingen under punkt 4 besluttede en TV- inspektion af kloakkerne.

En ejer opfordrede til at bestyrelsen har fokus på moderne affaldssystemer.

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen kl. 19.55.

Dato _____
Dirigent Helle Kühl

Dato _____
Bestyrelsesformand Sebastian Lindenskov

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Helle Kühl

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: 21836fff-075f-495c-9312-429d8de1f310

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-04-19 12:30:31 UTC



Sebastian Lindenskov

Formand

På vegne af: E/F Kastaniecentret

Serienummer: ada736db-f10b-4d5b-8c65-5f13af32abd4

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-19 13:59:22 UTC



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 tidsstempet 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/validator**