

Indsigelser mod misvisende generalforsamlingsreferat

Indsigelser mod referatet fra E/F Kastaniecentrets ordinære generalforsamling d. 8. april 2025 (udsendt pr. mail til medlemmerne 14. april 2025)

Det glæder mig, at referenten har valgt at udarbejde et særdeles fyldigt referat af generalforsamlingen, som også søger at gengive den debat, der fandt sted på generalforsamlingen.

Referatet formidler imidlertid det på mødet passerede efterrationaliseret, redigeret og bestyrelsesvenligt, og det fremstiller mødet væsentligt anderledes end det, jeg oplevede på mødet. Referatet kan give en læser, der ikke var til stede, et fejlagtigt og mangelfuldt indtryk af de problemstillinger, der blev rejst på generalforsamlingen, og som fremadrettet skal kunne dokumenteres fyldestgørende.

Uanset hvordan referatet udformes, så skal gengivelsen af de på generalforsamlingen fremførte synspunkter og betragtninger naturligvis stadig stemme overens med de faktiske ytringer på generalforsamlingen. Det er helt grundlæggende for ethvert foreningsdemokrati, at medlemmerne kan have tillid til, at deres egne og andres udsagn på generalforsamlingen er gengivet på en retvisende måde, og at alt væsentligt bliver refereret.

Jeg har i bilaget bagest i dokumentet markeret de steder i referatet, som jeg opfatter som særligt misvisende gengivelser af generalforsamlingen. De indsatte røde tal i bilaget refererer til punkterne nedenfor, hvor jeg uddyber det, som jeg mener er udeladt af referatet eller upræcist refereret.

Jeg ønsker, at dette dokument inden 14 dage bliver udsendt til alle Ejerforeningens medlemmer og at det arkiveres sammen med det underskrevne referat. Alternativt ønsker jeg, at mine indsigelser indarbejdes i referatet, og herefter udsendes til medlemmerne inden 14 dage.

Hvis der ønskes en mundtlig dialog, for at opnå en fælles forståelse af hvad der bør refereres fra generalforsamlingen, er jeg til rådighed.

26. april 2025

Niels Torp Steffensen

Indhold

1. Manglende overholdelse af vedtægterne ved indkaldelse til generalforsamlingen.....	3
2. Bestyrelsens inhabilitet i.f.m. forslaget om udvidelsen af Rema1000.....	3
3. Dirigentens stillingtagen til spørgsmålet om inhabilitet	3
4. Evt. manglende udførelse af service	3
5. Spørgsmålet om eventuel etablering af bodega i ejendommen.....	4
6. Røde Kors' interesse i at leje de ledige butiksklokalder.....	4
7. Indsigelse mod at bestyrelsen fremsætter forslag på trods af inhabilitet.....	4
8. Min forståelse af projektet og forslaget	4
9. Udløbsdato for en godkendelse	4
10. Mange elementer i forslaget – projektet udgør et samlet hele	4
11. Hvis nu kommunen ikke vil tillade cykelskurene	4
12. Centerforeningens tilladelser er påkrævet	5
13. Gener for ejere nær den foreslåede nye port	5
14. Mandat til bestyrelsens videre arbejde med forslaget.....	5
15. Rema 1000 er uenig med Centerforeningen om dennes driftsansvar	5
16. Nedlæggelse af skraldeskur og opførelse af nyt	5
17. Kondensatoren larmer	6
18. Nye skure – upræcist forslag.....	6
19. Faldstammerne	6
20. Hvilke goder er der for Ejendommen	6
21. Alternative støjafhjælpningstiltag	6
22. Hvorfor er bestyrelsen forslagsstiller	6
23. Privatejernes manglende repræsentation i bestyrelsen	7
24. Aflukning af ny port kræver godkendelse fra kommune og Centerforening.....	7
25. Titlen på Forslag A, B og C skal også medtages i referatet	7
26. Bestyrelsen udfærdiger ikke referater fra deres bestyrelsesmøder	7
27. Forenklet afstemningsmetode.....	7
28. De store besparelser i foreningen er Rema 1000's forslag.....	8
29. Et ukvalificeret ændret budgetforslag	8
30. Mistillid til Finn Nørmark som formandskandidat	8
31. Selvsupplering af suppleanter	8
32 Tak til Jacob og Frank.....	8
Bilag: Det udsendte referat med markering af de afsnit, som jeg gør indsigelse imod.....	9

1. Manglende overholdelse af vedtægterne ved indkaldelse til generalforsamlingen

Min indvending mod den manglende overholdelse af formkravet for indkaldelsen af generalforsamlingen på grund af manglende løbesedler, jf. §18 stk.4 trak jeg tilbage, alene af den grund at dirigenten under dette punkt oplyste, at samtlige 30 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen. Altså ikke fordi Administrator og bestyrelsen skulle være i besiddelse af alle medlemmers mailadresser. Jeg opfordrede desuden bestyrelsen til at overveje at overholde vedtægterne fremadrettet.

Administrator eller bestyrelsen er **ikke** i besiddelse af mailadresser til **samtlige** medlemmer, Det oplyste bestyrelsen på generalforsamlingen, men det er ukorrekt.

At de, der ikke har oplyst sin mailadresse til bestyrelsen eller administrator, var repræsenteret på mødet, kan skyldes bestyrelsens store indsats med at indhente fuldmagter fra flest mulige, eller at kendskabet til generalforsamlingens afholdelse er sket på anden måde.

2. Bestyrelsens inhabilitet i.f.m. forslaget om udvidelsen af Rema1000

Formanden oplyste, at bestyrelsen siden generalforsamlingen udelukkende havde arbejdet med forslaget/tilbuddet fra Rema1000.

Jeg oplyste, at jeg før generalforsamlingen havde bedt bestyrelsen om at få oplyst, hvordan arbejdet med Rema1000 forslaget var blevet behandlet, uden at få svar.

Jeg oplyste, at Finn Nørmark og Sajid Latif havde ganske betydelige personlige interesser i at få forslaget vedtaget, så de ville kunne sælge deres ejerlejligheder. og dermed var inhabile i bestyrelsens behandling af forslaget.

Til Finns svar tilføjede jeg, at jeg fortsat mente, at han og Sajid Latif havde været inhabile i bestyrelsens behandling af forslaget fra Rema1000 på grund af deres personlige interesser, og i medfør af vedtægternes §6 stk. 4 ikke burde have deltaget i bestyrelsens behandling af forslaget. Dette bad jeg om at få taget til referat.

3. Dirigentens stillingtagen til spørgsmålet om inhabilitet

Det var Jacob Dandanel Rasmussen, og ikke mig, der adspurgte dirigenten om hvorvidt han ville forholde sig til spørgsmålet om inhabilitet.

Jeg bemærkede at jeg ikke mente, at Finn Nørmark havde givet et relevant svar på inhabilitetsspørgsmålet.

4. Evt. manglende udførelse af service

Jeg anmodede Finn Nørmark om at udsende svaret på mit spørgsmål til medlemmerne, når han havde spurgt Dennis om de 2 serviceopgaver var udført eller ej. Finn Nørmark bekræftede, at han ville gøre dette.

5. Spørgsmålet om eventuel etablering af bodega i ejendommen

Jeg tilføjede til Finn Nørmarks oplysning om at han var blevet kontaktet m.h.p. eventuelt at udleje til etablering af en bodega i de nu ledige lokaler, at det ifølge lokalplanen ikke er tilladt at drive en bodega eller anden støjende virksomhed i vores ejendom. Så dette spørgsmål skulle man ikke være bange for.

6. Røde Kors' interesse i at leje de ledige butikslokaler

Det tidligere bestyrelsesmedlem Jacob Dandanel Rasmussen mente, at spørgsmålet om en bodega mindede om en skræmmekampagne, og erindrede Finn Nørmark om at han også havde modtaget tilbud fra Røde Kors om at leje de tomme butikslokaler. Finn Nørmark oplyste, at han ikke havde fået en henvendelse om Røde Kors' interesse, hvilket jeg bemærkede var ukorrekt. Finn Nørmark kunne ikke huske denne henvendelse

7. Indsigelse mod at bestyrelsen fremsætter forslag på trods af inhabilitet

Jeg bad eksplicit om at få ført til referat, at jeg gjorde indsigelse mod at det er **bestyrelsen**, der har fremsat forslaget. Dette begrundede jeg i, at 2 ud af 3 bestyrelsesmedlemmer har særinteresser i sagen, hvorfor de er inhabile i forhold til at fremsætte forslaget med bestyrelsen som forslagsstiller.

8. Min forståelse af projektet og forslaget

Jeg oplyste, at jeg forstod **projektet** (hvad der fysisk skal ske, hvis **forslaget** blev vedtaget), men at jeg alene ville kommentere uklarheder i **teksten** til det **forslag**, der er stillet. Jeg mente også, at den uvildige rådgiver også skulle have bistået ejerforeningen med at forstå forslagets teksts uklare punkter. Jeg fremførte herefter de uklare punkter i forslaget, som jeg som ikke-jurist især er bekymret over.

9. Udløbsdato for en godkendelse

Jeg **spurgte** ikke om en udløbsdato, men jeg **konstaterede**, at hvis forslaget blev vedtaget, ville det binde Ejerforeningen i evig tid. Jeg mente, at der burde være en udløbsdato på godkendelsen af projektet, på samme måder som byggetilladelser og lokalplandispensationer er begrænsede til hhv. 1 og 2 år. Derefter spurgte jeg, **hvorfor** der ikke er en udløbsdato på denne godkendelse?

10. Mange elementer i forslaget – projektet udgør et samlet hele

Jeg bemærkede, at der er rigtig mange elementer i forslag og projekt. Et eller flere elementer kan bortfalde af mange grunde. Jeg fremførte, at hvis ikke alle elementer kunne realiseres som beskrevet i forslag og projekt, så burde godkendelsen bortfalde, hvorefter et ændret forslag og projekt kunne fremsættes på en ny generalforsamling.

11. Hvis nu kommunen ikke vil tillade cykelskurene

Jeg forstår ikke det refererede. Dette punkt drejede sig om, at forslagets tekst kun nævnte, at Ejerforeningen kun ville blive kompenseret, hvis **Centerforeningen** forhindrede deres

opførelse, og ikke, hvis det f.eks. var **kommunen**, der forhindrede det. Jeg kunne ikke se, hvorfor **Centerforeningen** skulle forhindre cykelskurenes opførelse, men at det kunne blive svært at opnå **kommunens** godkendelse til alle de nye skure, da bebyggelsesprocenten skal holdes under 50%.

12. Centerforeningens tilladelser er påkrævet

Jeg forstår ikke det refererede. Jeg opponerede over, at forslaget kun var formuleret sådant at ”**eventuelle**” nødvendige tilladelser fra Centerforeningen skulle indhentes. Med ordet ”eventuelle” vil en vedtagelse give Rema lov til selv at bestemme, hvad de vil søge tilladelse til på Ejerforeningens vegne, og hvad de **ikke** vil søge tilladelse til. Centerforeningen har tidligere orienteret Ejerforeningen om at den skal indhente Centerforeningens tilladelse, hvis porten ud mod Hvidovrevej skal nedlægges. Hvis Rema **ikke** gør det, kan enhver af Centerforeningens medlemmer anlægge sag mod Ejerforeningen.

13. Gener for ejere nær den foreslåede nye port

Jeg nævnte afslutningsvis, at der jo også var et issue med de gener, som forslaget om en ny placering af porten vil medføre for de omkringboende og jeg opfordrede til at det skulle undersøges yderligere. Herefter opfordrede jeg ejere af ejerlejligheder til beboelse til at tænke sig godt om og stemme nej til forslaget. Så bestyrelsen (minus de inhabile) kunne arbejde videre med det og få teksten strammet op sammen med en ekstern uvildig rådgiver.

14. Mandat til bestyrelsens videre arbejde med forslaget

Jeg begrundede min holdning til ikke at give det foreslåede mandat, at **generalforsamlingen**, og ikke bestyrelsen, skulle træffe den endelige beslutning.

15. Rema 1000 er uenig med Centerforeningen om dennes driftsansvar

Jonas Vestermann bekræftede, at Rema er uenig i hvad Centerforeningen skal bestemme over hvad Ejerforeningen må og skal på egen grund. Han tilføjede, at Rema vil fastholde dette synspunkt når de indtræder i Ejerforeningen. Han nævnte specifikt retten til bestemmelse over portarealerne, som ifølge ham ikke er et Centerforeningsanliggende. Jonas anerkendte, at der **kunne** komme en stævning og en sag, og nævnte, at det muligvis var Rema, der skulle tage initiativet til et sagsanlæg.

16. Nedlæggelse af skraldeskur og opførelse af nyt

Allan Svensson foreslog, at de 2 mio. kr. eventuelt i stedet kunne bruges til opførelse af en ny og moderne affaldsløsning i stedet for det eksisterende og gamle skraldeskur. Det blev oplyst, at skraldeskuret er Centerforeningen. Jeg tilføjede, at Centerforeningen også har interesse i at finde en bedre løsning end skraldeskuret, så dette spørgsmål var værd at arbejde videre med. Jeg erindrede i den forbindelse om at vi i Ejerforeningen **har** brug for den foreslåede nyetablering af cykelskure, hvis cykelparkeringen i den eksisterende port nedlægges.

17. Kondensatoren larmer

En ejer oplyste, at kondensatoren, der i dag står under trappen til 346.1 larmer. Dette forholdt Jonas Vestermann fra Rema sig ikke til.

18. Nye skure – upræcist forslag

En længere snak om skurenes antal, størrelse og placering fandt sted. Snakken viste, at projektet og forslaget ikke var helt præcist på dette punkt. Jonas oplyst, at kompensationen for eventuel manglende opførelse af skure var 830.000 kr. for **alle** skure. Hvis et enkelt skur ikke kunne opføres, ville erstatningen blive en forholdsmæssig del heraf.

19. Faldstammerne

Frank præciserede, at den tidligere bestyrelse helt fra starten af dialogen med Rema, og dermed inden etableringen af den nuværende butik, havde udskiftningen med som krav til Rema, der derfor ville indbygge det i deres projekt.

20. Hvilke goder er der for Ejendommen

Jonas Dandanel Rasmussen oplyste, at hans lejlighed ligger lige over den foreslåede nye port. Han satte spørgsmålstejn ved hvilke fordele, **Ejendommen** får ud af projektet ud over ekstra cykelparkering. Han kunne se potentielle og muligvis reelle gener såsom øget støj og værdiforringelse. Jonas slog til lyd for at der skulle et bedre forslag på bordet. Silja Hansen (samme lejlighed) tilføjede, at der allerede i dag var fodkuldeproblemer i lejligheden, som kunne blive forværret, hvis der blev anlagt en ny port under lejligheden.

21. Alternative støjafhjælpningstiltag

Mahnaz N. Firouzabadi oplyste, at hun tidligere havde haft dialog med den daværende Aldi-butik, der fik reduceret støjen fra det kørende materiel, måske ved at montere gummihjul på dem. Det hjalp i en periode på et par år. Så der **kan** være andre løsninger end etablering af lydgulv til 2 mio. kr.

22. Hvorfor er bestyrelsen forslagsstiller

Jacob Dandanel Rasmussen oplyste, at han som bestyrelsesmedlem internt i bestyrelsen ikke havde kunnet få et svar på, hvorfor det pludselig var **bestyrelsen**, og ikke Finn Nørmark, der stod som forslagsstiller. Bestyrelsesformand Finn Nørmark havde ingen kommentarer. Jeg fulgte derfor op og spurgte Finn om hvorfor han som formand fremsatte forslaget på vegne af **bestyrelsen** i stedet for at stille det på egne vegne. Finn Nørmark fandt dette uinteressant, men svarede, at den tidligere bestyrelse ikke tog det her seriøst. Den nye bestyrelse har nu taget det seriøst og har fremsat forslaget. Dirigenten afbrød debatten her, da han mente, at vi ikke kom videre med spørgsmålet, og at vi ikke kunne spille hele aftenen på det.

23. Privatejernes manglende repræsentation i bestyrelsen

Forespurgt herom oplyste Finn Nørmark, at bestyrelsen p.t. kun bestod af ham selv og Sajid Latif. Ayhan Demir konstaterede, at bestyrelsen dermed kun bestod af erhvervsjere, uden repræsentation fra ejerne af lejligheder til beboelse.

24. Aflukning af ny port kræver godkendelse fra kommune og Centerforening

Jeg tilføjede, at en eventuel aflukning af en port ændrer stiforløbet, hvilket kræver tilladelse af Hvidovre Kommune samt Centerforeningen. Dette mente dirigenten, der før mødet havde læst op på lokalplan og foreningsvedtægter ikke var korrekt. I forhold til Centerforeningen, fordi stiforløbene ikke er markeret rødskraveret i vedtægterne. Jeg oplyste, at Centerforeningens advokat Jens Hessel har gransket dette emne, og er kommet til det modsatte resultat. Dirigenten mente afslutningsvis, at dette måtte stå for Jens Hessels egen regning. Remas advokat, Kasper Westberg oplyste, at han og Rema er enig med Dirigentens udlægning af at portgennemgangene intet har med Centerforeningen at gøre.

25. Titlen på Forslag A, B og C skal også medtages i referatet

Bestyrelsens forslag, behandlet på dagsordenens punkt 4.1 er i dagsordenen beskrevet med forslagets titel, og også i referatet er der medtaget en beskrivende tekst, der orienterer læseren om hvad forslaget går ud på. **Dette er ikke tilfældet** for forslagene A, B og C, som jeg har indsendt, og som var sat til behandling på dagsordenens punkt 4.2. Jeg er derfor, ud fra princippet om referatmæssig ligebehandling nødt til at fastholde, at titlerne på forslagene skal medtages i referatet som følger:

- A. Forslag om løbende information fra bestyrelsen til ejerne
- B. Forslag om etablering af det lokalplanfastsatte antal bilparkeringsbåse
- C. Forslag om Centerforeningsgodkendelse af ønskede forandringer af fællesarealet

26. Bestyrelsen udfærdiger ikke referater fra deres bestyrelsesmøder

Forslag A omhandlede et pålæg til bestyrelsen om at fortsætte en mangeårig tidligere tradition, og udsende bestyrelsesreferater, rensat for fortrolige og personrelaterede informationer, til medlemmerne.

Bestyrelsesformand Finn Nørmark oplyste, at der ikke er skrevet referater fra bestyrelsesmøderne. Dette bemærkede jeg var i strid med vedtægternes §6 stk. 7.

27. Forenklet afstemningsmetode

Jeg foreslog, under behandlingen af forslag A, at dirigenten nøjedes med at spørge de 2 erhvervsjere, Finn Nørmark og Sajid Latif om de kunne gå ind for forslaget, da de 2 tilsammen råder over 53% af stemmerne, og således har majoritet alene. Ved håndsoprækning viste det sig, at de to stemte imod forslaget, der derfor ikke blev vedtaget. Jeg bemærkede hertil, at de to, der p.t. udgør bestyrelsen, ikke ønsker at synliggøre hvad der foregår i bestyrelsen, og dermed deres inhabilitet.

28. De store besparelser i foreningen er Rema 1000's forslag

Finn Nørmark oplyste under forelæggelse af forslaget om en halvering af budgettet, at det kom fra Rema1000.

29. Et ukvalificeret ændret budgetforslag

Steen Jeppesen mente, at det var ukvalificeret af bestyrelsen pludselig at forelægge et budgetforslag, der afveg fra det forslag, der var udsendt til medlemmerne. Han var rystet over den måde, det foregik på. Finn Nørmark forklarede, at han har haft meget arbejde, og dermed ikke har fået udsendt forslaget om budgetbeskæringen til medlemmerne. Jeg udtrykte enighed med Steen om at forklaringen ikke kan bruges som argument for det skete. Jeg bemærkede, at beskæringen er alt for kraftig, og at forslaget alene drejede sig om at Finn og Sajid kan mest mulig økonomi ud af Ejerforeningen inden de sælger, og at forslaget om at undlade at sætte penge af til en vedligeholdelsesplan ikke kunne realiseres, da vedligeholdelsesplanen blev vedtaget i 2024. Herudover er der flere tidligere besluttede vedligeholdelsesopgaver, som ikke kan udføres, hvis budgettet fjernes. Vedrørende afstemningen bemærkede jeg, at da de to forslagsstillere tilsammen har 53% af stemmerne og dermed kan bestemme alene, er det ligegyldigt at stemme om forslaget. Jeg udtrykte bekymring for ejendommens vedligeholdelsesstandard, da der ikke var planlagt forebyggende vedligeholdelsesarbejder til udførelse i 2025. Jeg fandt det kritisabelt, at bestyrelsen kom med et forslag om så markante ændringer i forhold til det udsendte budget, som man som medlem ikke havde haft mulighed for at forberede sig på inden generalforsamlingen. Jeg **protesterede** mod at forslaget blev fremsat.

30. Mistillid til Finn Nørmark som formandskandidat

Jeg oplyste, at jeg ikke stillede op som formandskandidat, men at jeg ønskede at udtrykke min manglende tillid til Finn Nørmark som formandskandidat.

31. Selvsupplering af suppleanter

Denne praksis er ikke i overensstemmelse med vedtægternes regler om supplering til bestyrelsen i tilfælde af indtrædende afgang i årets løb, Derfor kan jeg ikke acceptere det, hvis der opstår en situation, hvor bestyrelsen optager interesserede, og ikke-generalforsamlingsvalgte personer som suppleanter. Der skal indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling i så tilfælde.

32 Tak til Jacob og Frank

Niels rettede en stor tak til Jacob og Frank for deres energiske indsats i bestyrelsen igennem mange år, hvor jeg var dens formand. Jeg beklagede, at de 2 ikke længere havde lyst til at deltage i bestyrelsesarbejdet, men jeg udtrykte forståelse for deres beslutninger.

25. april 2025

Niels Torp Steffensen

Ejerforening Kastaniecentret – referat af 8. april 2025

Samtlige medlemmer (30 i alt) af ejerforeningen var mødt personligt eller ved fuldmagt (8 stk). REMA Etablering A/S, "REMA1000", var indbudt af bestyrelsen til at deltage på generalforsamlingen. Udviklingschef Carsten Bo Petersen, udviklingschef Jonas Vestermann og advokat Kasper Westberg mødte på REMA1000's vegne.

Punkt 1: Valg af dirigent og dirigent

Undertegnede advokat, Jeppe Holt, præsenterede mig selv som uafhængig, herunder har jeg hverken bistået ejerforeningen eller medlemmerne af ejerforeningen.

Jeppe Holt blev valgt til dirigent såvel som til referent ved akklamation

Formalia

Som dirigent konstaterede jeg, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, og at samtlige medlemmer var mødt.

1 Niels Steffensen fremførte under henvisning til § 18.4 i vedtægterne, at der ikke var uddelt løbesedler. Imidlertid blev det oplyst, og ved fremmødet bekræftet, at samtlige medlemmer har en mailadresse og gav møde personligt eller fuldmagt.

Punkt 2 Bestyrelsens beretning

Formand Finn Nørmark oplyste, at Niels Steffensen havde forment ham adgang til generalforsamling sidste år.

Finn Nørmark indtrådte i bestyrelsen i efteråret 2024 i forbindelse med, at der skete nyvalg af bestyrelse.

Der har i perioden siden generalforsamlingen i efteråret 2024 af bestyrelsen været iværksat enkelte småreparationer, som bestyrelsen har sat i værk.

2 Niels Steffensen oplyste, at han ikke havde forment Finn Nørmark adgang til sidste års generalforsamling. Niels Steffensen mente under henvisning til vedtægternes § 6, stk. 4, at Finn Nørmark såvel som Sajid Latif var inhabile i bestyrelsesarbejdet i forhold til REMA1000's forslag, eftersom Finn Nørgaard og Sajid Latif skulle have personlige interesser ved vedtagelsen af forslaget.

Finn Nørmark svarede hertil, at han ikke var inhabil i bestyrelsen og forklarede uddybende, at REMA1000 havde et attraktivt tilbud til ejerforeningen.

3 Undertegnede dirigent oplyste adspurgt ad Niels Steffensen, at jeg ikke som dirigent på generalforsamlingen ville forholde mig til, hvorvidt Sajid Latif og Finn Nørmark havde været habile eller ej bestyrelsesarbejdet.

3 Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2024

Finn Nørmark gennemgik årsrapport for 2024 og konstaterede, at budget var overholdt, og at der var en fornuftig likviditet.

Niels Steffensen spurgte under henvisning til note 6 til årsrapporten ind til, hvorvidt var udført "Service – varmeanlæg var udført" henholdsvis "Service - VVB / veksler" var udført, når der ikke i årsrapporten var medtaget udgifter hertil.

4

Finn Nørmark oplyste på bestyrelsens vegne at ville følge op herpå.

Årsrapporten behørigt underskrevet af revisor, administrator og bestyrelse blev enstemmigt vedtaget.

4 Forslag

4.1 Bestyrelsens forslag – REMA1000: Forslag af 4. marts 2025 med tilhørende bilag 1 (projekt for udvidelse) og bilag 2 (arealer – porte)

Jonas Vestermann fra REMA1000 beskrev forslaget og processen, herunder at bekymringer i forrige projekt nu skulle være imødegået.

Jonas Vestermann uddybede det anførte i forslaget om, at REMA1000 lider under pladmangel, herunder manglende lagerkapacitet.

Forslaget indebærer blandt andet, at portgennemgangen flyttes fra Hvidovrevej til Antvorskovvej. Ejerlejlighed nr. 12 med HUMAN CARE får ændret adgangsforhold, hvilket forhold på forhånd er afstemt og godkendt af ejerlejlighedsejeren.

Jonas Vestermann beskrev dernæst, hvorledes REMA1000 ville gøre forholdene bedre ved for ejerforeningens beboere som "kompensation" for at vedtage forslaget.

De eksisterende skure langs facaden skulle nedrives, opbygges på ny, og der skulle opføres et par yderligere skure. Det vil højne det visuelle indtryk af ejendommen. Hertil kom et nyt cykelskur ved Antvorskovvej.

REMA1000 ville samtidig adskille passerende gennem nyt portløb fra at komme for tæt på de omkringliggende boliger. REMA1000 vil samtidig støjisolere langs portløb og har konsulteret ingeniørfirmaet Niras hermed.

REMA1000 ville så samtidig i hele den nye butik lave et helt nyt lydgulv, der ville reducere støj fra butikken.

Jonas Vestermann redegjorde for, at placering af nyt cykelskur efter servitut skal godkendes af centerforeningen. Såfremt tilladelsen ikke opnås, og cykelskuret ikke opføres, betaler REMA1000 til ejerforeningen besparelsen forstået som den forholdsmæssige andel af kr. 830.000 til ejerforeningen.

Der blev samtidig redegjort for intern adgang fra butik til 1. sal, ejerlejlighed nr. 12.

Der blev så endelig redegjort REMA1000's tre betingelser, som er gengivet i forslaget af 4. marts 2025:

- REMA Etablering A/S erhverver erhvervsejerlejlighederne 12, 13, 14, 15 og 16 Hvidovrevej 344, 2650 Hvidovre,
- der opnås de nødvendige myndighedstilladelser til projektet, herunder nedlægning af portgennemgang og sammenbygning af erhvervslejlighederne, og
- 5 der opnås de eventuelle nødvendige tilladelser fra Centerforeningen Kastaniecentret.FN oplyste adspurg, at der var en bodega, der var interesseret i at overtage et af FN's lokaler.

6 Niels Steffensen oplyste, at han ikke mente, at flytning af portløb var foreneligt med lokalplanen.

7 Jonas Rasmussen oplyste at vide, at Røde Kors var interesseret i det tidligere BOTEX-lokale.

8 Niels Steffensen rejste sig op og mente, at det var en aprilsnar, at bestyrelsen havde fremsat forslaget, og at bestyrelsens medlemmer var inhabile i forhold til at fremsætte forslaget af 4. marts 2025 som bestyrelsens forslag.

9 Niels Steffensen oplyste at forstå forslaget og kvitterede for gennemgangen under et tidligere ikke så besøgt beboermøde. Niels Steffensen formente, at ejerforeningen burde have antaget en uvildig rådgiver til at bistå bestyrelsen i forhandlinger med REMA1000. Niels Steffensen fremførte følgende 6 bemærkninger, som dog forekom referenten at være 7 punkter:

1 Hvem får godkendelsen, som forslaget indebærer? Er det REMA1000 som ekstern part.

2 Hvor længe gælder vedtagelsen; har den en udløbsdato?

3 Elementer i aftalen, hvad med eksempelvis cykelskur og centerforeningen.

4 Der kan være svært at få dispensation fra lokalplanen, og der er kun 50 yderligere byggeretter. Vil ejerforeningen stadig få kr. 830.000, såfremt det er kommunen, der nægter centerforeningen?

5 Centerforeningens godkendelse: Hvem skal forhøre sig herom; centerforeningen havde måske allerede meninger herom. En eller flere ejere af centerforeningen kunne måske anlægge sag imod ejerforeningen?

6 Ejerforeningens bygninger skal forsikres under ombygning. Vil REMA1000 tegne en udvidelse af forsikringen? REMA1000 vil stille en almindelig entreprisgaranti, men måske er det ikke tilstrækkeligt for at sikre ejerforeningens interesser.

7 Udskiftning af eksisterende faldstammer i erhvervsejerlejlighederne; hvad er det for faldstammer, som REMA1000 vil udskifte, og er det op til REMA1000 at bestemme, hvad der skal skiftes, og hvorfor skal afløb ikke også skiftes.

13

14

Dirigenten forespurgte, hvorvidt Niels Steffensen ville stille modificerende forslag om give et mandat til en bestyrelse, der i samarbejde med teknisk og juridisk rådgiver kunne tage hånd om de aspekter, som han havde påpeget? Det ville Niels Steffensen ikke stille forslag om.

Yderlige et medlem (Demir) oplyste, at Finn Nørmark og Sajid Latif var inhabile i at fremsætte forslaget og udfordrede, hvorvidt beboerne er blevet tilstrækkeligt hørt.

Jonas Vestermann adresserede Niels Steffensens punkter:

Ad 1: REMA1000 køber ejerlejlighederne, hvorfor det er REMA1000, der som fremtidig ejerlejlighedsejer opnår tilladelsen.

15

2 Det er svært at sætte en tidsfrist på projektets realisering på grund af ubekendte som myndighedsgodkendelse og centerforeningens eventuelle indsigelser.

3 Det er svært at forudsige, hvorvidt centerforeningen vil meddele tilladelse eller ej.

4 Myndighedstilladelse er en forudsætning for at realisere projektet. Hvis kommunen meddeler afslag på cykelskur og øvrige skure, vil REMA1000 desuagtet betale kr. 830.000. I alle tilfælde, hvor skurene ikke kan opføres, vil REMA1000 betale kr. 830.000 eller en forholdsvis mindre del, såfremt kun enkelte af skurene måtte opføres.

5 Hvis REMA100 laver skader på den fælles ejendom, udbedrer REMA1000 disse.

6 REMA1000 har accepteret for egen regning at udskifte faldstammer i ejerlejlighederne, som ønsket af bestyrelsen.

7 Jonas Vestermann kan ikke forstå bekymringen om en værdiforringelse. Tværtimod vil en flytning af portløb reducere støj fra Hvidovrevej. Investeringen på kr. 2.000.000 i lydgulv vil samtidig reducere lyd. Der var også et spørgsmål om adgang med varer, som muligt forudsætter centerforeningens velvillighed.

Jonas Vestermann bekræftede adspurgt at ville tegne entreprisforsikring via ejerforeningens bygningskaskoforsikring for eventuelle skader.

Der var ifølge en ellers berørt beboer ikke meget larm fra butikken, hvorfor der blev stillet spørgsmålstejn ved, hvorvidt lydgulv til kr. 2.000.000 ville være investeringen værd.

16

Det blev foreslået at nedlægge et skralderum på 50 kvm og ændre anvendelsen heraf. Dette sås dog at henhøre under centerforeningen.

Jonas Vestermann forklarede nærmere om skurene langs facaden mod gården.

17, 18

Frank Rasmussen oplyste, at udskiftning af faldstammer havde været et ønske fra ejerforeningens side fra start.

Jonas Vestermann bekræftede, at lydgulvet vil afhjælpe problemer med lyd og i øvrigt i dag ville være et myndighedskrav.

Steen Jeppesen oplyste, at det vil være rart at få en mere velfungerende butik. Og han oplyste, at REMA1000 var imødekommende over for de ønsker, der var fremsat, og at han faktisk var imponeret herover.

20,21,22 og 23

Jeg præsenterede som dirigent afstemningstemaet for forslaget af 4. marts 2025. Forud herfor afstemte jeg følgende justeringer/tilføjelser, som REMA1000's repræsentanter bekræftede på REMA1000's vegne:

- 1 REMA1000 betaler entreprisforsikring via ejerforeningens bygningskaskoforsikring.
- 2 REMA1000 betaler op til kr. 830.000, såfremt tilladelser til skure ikke opnås. Beløbet reduceres forholdsmæssigt afhængigt af, hvad der må opføres.
- 3 REMA1000's bygningsarbejder vil leve op til byggetilladelser og bygningsreglementet.
- 4 REMA1000 vil foretage de foranstaltninger, der er hensigtsmæssige for, at ejerlejligheden over nyt portløb vil leve op til nugældende bygningsreglement, herunder i forhold til isolering.
- 5 At REMA1000 i samarbejde med ejerforeningen i god tro vil løse tekniske og juridiske udfordringer.
- 6 At REMA1000 principielt for egen regning udskifter samtlige faldstammer i egne fremtidige ejerlejligheder, medmindre bestyrelsen konkret måtte frafalde udskiftning af enkelte heraf som meningsløse.
- 7 At REMA1000 etablerer hensigtsmæssige adgangsforhold ved nyt portløb, herunder afskærmning med bede, således at naboerne til port afskærmes mest muligt mod forbipasserende.
- 8 REMA1000 tilbyder for egen regning efter ejerforeningens valg at lave port i portløb, herunder med nøglebrik.
- 9 At beløbet, KR. 830.000, reduceres forholdsmæssigt i det omfang, at REMA1000 opnår tilladelse til at opføre de fire skure langs facade henholdsvis cykelskuret mod Antvorskovvej.
- 10 REMA1000 vil fremme projektet mest muligt, herunder opfyldelsen af betingelser.

Forslaget blev bragt til skriftlig afstemning under henvisning til vedtægternes § 5, stk. 9, og kunne således alene vedtages med 2/3-flertal, såvel efter antal som efter fordelingstal. 19 stemte for (63%), 11 imod, hvorfor forslaget ikke blev vedtaget.

25,26 og 27

4.2 Forslag A

Forslaget opnåede ikke flertal, eftersom medlemmer repræsenterende 53 % af fordelingstallet tillige med fuldmagter stemte imod.

4.3 Forslag B og C

Forslagsstiller Niels Steffensen trak begge forslag.

Punkt 5 Forelæggelse og godkendelse af budget Ved

indkaldelsen var udsendt et budget.

28 og 29

Finn Nørmark præsenterede på vegne af bestyrelsen en tilrettet udgave heraf, hvorefter:

- (i) Udgifterne "Øvrige administrationsudgifter" blev reduceret, idet bestyrelsen ikke ville budgettere posterne godtgørelse til bestyrelse, lønudgift til bestyrelse, vedligeholdelsesplan, advokat, ingeniør, teknisk bistand.
- (ii) Større vedligeholdelsesarbejder budgetteret til kr. 540.000 blev opgivet.

De samlede besparelser indebar, at kontingentet til ejerforeningen ville blive reduceret med 50 % af kr. 1.432.500 indebærende, at kontingent for alle medlemmer blev reduceret til kr. 716.250. Bestyrelsen foreslog samtidig, at tilbagebetalingen for årets første fire måneder til medlemmerne blev iværksat allerede den 1. maj 2025.

Budgettet udsendt med indkaldelsen blev som mest vidtgående forslag sat til afstemning først, men blev ikke vedtaget, idet alene 9 medlemmer stemte for.

Majoriteten af fordelingstallet stemte imod.

Bestyrelsens forslag om reduktion og udbetaling af for meget betalt kontingent blev dernæst sat til afstemning og vedtaget med majoriteten af fordelingstallet. 9 medlemmer stemte imod.

30

Punkt 6 Valg af formand

Finn Nørmark genopstillede for en toårig periode.

To stemte imod, hvorimod resten tilkendegav af stemme for. Finn Nørmark blev valgt til formand i en toårig periode.

Punkt 7 Valg bestyrelsen

Dennis Kruse og Sajid Latif blev hver især valgt for en toårig periode ved akklamation.

Punkt 8 Valg af suppleant

31 Ingen meldte sig, hvorfor bestyrelsen bemyndiges til at optage eventuelle valgbare, der måtte tilbyde at indtræde som suppleanter.

Punkt 9 Valg af revisor

Christensen Kjærulff genvalgtes.

10 Eventuelt

32 Der var enkelte bemærkninger, der igen angik habilitet.

Undertegnede dirigent afsluttede generalforsamling lidt over kl. 20.00 og takkede forsamlingen for god ro og orden

Hvidovre, den 8. april 2025



Jeppe Holt

Dirigent, referent og advokat

Karlskøde 11/4-2025



FINN NØRMARK

Formand Ejendomsforeningen.