



Ejerforeningen Kastaniecentret

v/ Niels Steffensen, Hvidovrevej 350E, 2650 Hvidovre, tel. 31 49 75 91

Årsberetning for 1993.

1993 blev et turbulent år. I maj fraflyttede vor hidtidige formand, Erik Rasmussen, og Helle Moesgaard Adelborg overtog indtil den ekstraordinære generalforsamling i oktober, hvor undertegnede valgtes som formand. Selvom hver især har haft sin måde at lede foreningen på, mener jeg ikke, at skiftene har givet problemer for foreningens drift.

Økonomisk set blev 1993 mere end 50pct dyrere for ejerne end 1992, og der blev brugt 127.000 kr. mere end der blev budgetteret med for et år siden. Ejernes tilgodehavender på ca. 111.000 kr. er på nær 4.000 kr. forbrugt. Overskridelsen skyldes blandt andet, at bestyrelsen har forsøgt at få udgiftsført alle ydelser, leveret indtil udgangen af 1993 på 1993-regnskabet. En så stram periodicering har ikke været håndhævet tidligere. Mangelsagen, der i 1993 kostede foreningen 149.000 kr, vejer meget tungt på bundlinien. En strammere økonomistyring er påkrævet.

Mangelsagen er endnu ikke afsluttet. Desværre afgik vor rådgiver ved døden i 1993, og hans indsigt i byggeriet gik stort set tabt. Foreningen har entreret med fa. Johs. Jørgensen som ny rådgiver, og ing. Torben Lund har i det forløbne år gennemgået byggeriet og fundet yderligere mangler, der er draget ind i sagen. Vi har nedlagt påstand om erstatning / udbedring på et par mio. kr., og står foran fornyet syn og skøn. Om sagen afsluttes i 1994 er uvist, og når erstatningens størrelse er fastsat, ser jeg frem til en problematisk fordeling.

Varmemålerne er endnu ikke bestilt, vi fordeler derfor varmeudgifterne efter areal. Dog ikke for Aldi's vedkommende, hvor bestyrelsen har besluttet at sætte andelen til 11,50 pct. af de samlede omkostninger, indtil varmemålerne er installeret. Installationen må forventes at være udført inden varmesæsonen begynder i efteråret. Jeg må atter understrege, at der i vort byggeri er så mange uisolerede rør, der giver gratis varme, specielt til beboerne i etape II. Jeg vil derfor atter advare meget kraftigt mod at indføre disse varmemålere, det vil give splid og problemer, når nogle ikke skal betale varme overhovedet, og andre får flerdoblet varmeudgifterne.

Fællesantenneanlæggene er nu overgået til de to foreninger, der er oprettet til at drive dem.

Legepladsudvalget havde i sommers indkaldt til fællesarbejde på det grønne område, hvor de 8 fremmødte havde en hyggelig dag med oprydning på området. Det må betegnes som skuffende, at ikke flere møder op ved sådanne lejligheder, da vi i modsat fald må betale os fra at få sådant arbejde udført. Jeg håber, at legepladsudvalget i 1994 får forbedrede arbejdsforhold, da der på budgettet er foreslået afsat 15.000 kr. til nyanlæg på det grønne fællesareal.

Fyret og varme/varmtvandsanlægget har der altid været problemer med. I 1993 blev varmeanlægget endeligt indreguleret, og fyrets brænder blev i november analyseret og modificeret af leverandøren, fa. Weisshaupt, og det har siden kørt helt uden problemer. Vi opsagde i samme forbindelse det månedlige eftersyn, der blev foretaget af fa. Engelgaar & Carlsson, og tegnede i stedet servicekontrakt med fa. Weisshaupt. Varmtvandsanlægget fungerer ikke helt tilfredsstillende i etape II, hvorfor en mindre ændring påregnes udført i 1994.

Taget har det ikke så godt. Eternitten forvitrer mere end godt er, og Dansk Eternit vil i 1994 udskifte al tagbelægning uden beregning.

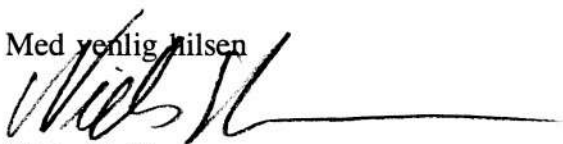
Vedligeholdelsesplan for ejendommen har i flere år været efterspurgt. Vi må jo se i øjnene, at vores ejendom hvert år bliver 12 mdr. ældre, og at det er vigtigt at vedligeholde den i forsvarlig stand. Bestyrelsen foreslår nu udarbejdet en vedligeholdelsesplan, og er indstillet på at følge de anførte råd.

Vor vicevært, Jens Larsen, har sagt op og stopper pr. 1.5.94. Jeg vil benytte lejligheden til at takke for veludført arbejde i 5 år.

Vor administrationsaftale med Thomas Berg, som har løbet i 4 år, har vi opsagt til 1.7.94. Bestyrelsen har ikke i skrivende stund antaget en ny administrator, men dette vil snarest ske.

Linda Jørgensen og Helle Moesgaard Adelborg er desværre blevet nødt til at udtræde af bestyrelsen på generalforsamlingen, og jeg takker for deres indsats for foreningen.

Med venlig hilsen



Niels Steffensen