

ADVOKATFIRMAET GANGSTED-RASMUSSEN

NIELS GANGSTED-RASMUSSEN

ADVOKAT, lic.jur

MICHAEL HOLSTING

ADVOKAT

GAMMELTORV 6 . POSTBOKS 2004 - 1011 KØBENHAVN K . Telefon +45 33 14 70 70 . FAX +45 33 15 05 70 . GIRO 900-0283

Til medlemmerne af
"Ejerforeningen Kastaniecentret"

26. marts 1999

Jonna Bonne

På bestyrelsens vegne indkalder jeg hermed til ordinær generalforsamling i "Ejerforeningen Kastaniecentret" til afholdelse

mandag den 19. april 1999 kl. 19.00

i Frihedens Fritidscenter, Pavillonen, Hvidovre Enghavevej 2,
2650 Hvidovre.

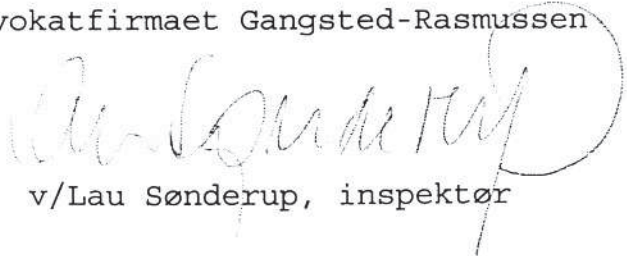
Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
3. Orientering om terrasseprojekt.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for 1999.
5. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer. Lise Rask, Jesper Bang og Jørgen Hansen er på valg og modtager gerne genvalg.
6. Valg af 2 suppleanter. Henrik Trebbien og Inger Jensen er på valg og modtager gerne genvalg.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Jeg vedlægger et eksemplar af årsregnskabet for 1998 og budget for 1999 samt tillige til bestyrelsens medlemmer et eksemplar af revisionsprotokollatet.

Med venlig hilsen

Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen


v/Lau Sønderup, inspektør

Ejerforeningen Kastaniecenteret

Beretning for ejerforeningen til generalforsamlingen 1999:

Årets temaer på bestyrelsesmøderne har været terrasser, vand/varme/varmemålere, vedligeholdelse af p-plads, bygninger, træer samt husdyr.

Der har været afholdt 7 bestyrelsesmøder i året og 1 dag med fællesarbejder.

Varmtvandsforsyningen

Varmtvandsforsyningen er blevet mere stabil i året – der har været få gennemskylninger og udskiftninger af ballofixer. Det skal stadig tilrådes, at aktivere ballofixer med jævne mellemrum for eksempel 1 gang månedlig.

Som meddelt på sidste års generalforsamling er det ved lov vedtaget, at der skal være målere på varmen. Der er modtaget tilbud, og heri er der taget hensyn til forslag fra Niels Steffensen, som aftalt på sidste års generalforsamling, blandt andet er der blevet etableret måling på fyr samt på fordeling mellem de 2 etaper.

Når der er sket opgørelse af varmeregnskab første gang, tages fordelingen op for at påse, at der er en så rimelig fordeling som mulig.

→ Der er søgt om dispensation fra kravet om montering af varmemålere hos kommunen, der meddeler, at der ikke gives dispensation, når der er gasinstallation. *Undtagelse? ønsker bestyrelsen*

Der er problemer med susen i varmerørene tættest ved fyrcælderen, men det er vanskeligt at indregulere, så der stadig er varme i yderlejlighederne.

Pumpen i kælderen har været defekt og væltet, men er repareret af Lyngholm, inden der skete skade med oversvømmelse.

Terrasser

Der er udført facaderenovering med nye vandfaste plader, og ejerne har selv malet.

→ Der er fjernet sten langs fliser på terrasser, der har herefter kun været vandskade hos damefrisøren, dette var forårsaget af tilbageløb af vand under tagpap, da tagrenden var stoppet af grus og sten.

Tagrender og tagnedløb efterses jævnligt, og der fjernes blade og andet skidt.

Renovering af terrasserne er der orienteret om på den ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 1999.

Belægningerne kan ses i det nye cykelhus på Hvidovrevej.

Vedligeholdelse

Vi har fået beskåret 6 kastanietræer og fjernet 5. Der har været forhandling med Hvidovre kommune, gartnerfirmaet og centerforeningen, da vi ikke kan gøre, som vi selv vil. Hvidovre kommune foreslog, at vi fjernede kastanietræerne og flyttede et par stykker til p-pladsen, og derefter plantede nogle andre langsomt voksende træer og buske mod Hvidovrevej. Bestyrelsen valgte, at bevare de 6 træer, hvilket også var den billigste løsning.

Vi har betalt ekstra for vedligeholdelse af bede, trapper og kældertrappe, men der er ikke helt tilfredshed med det udførte arbejde, så der må overvejes en løsning.

Det er centerforeningen, der forestår resten af arealernes vedligeholdelse samt står for renovationsrummet, renholdningsfirmaet skal sørge for oprydning, men beboerne kan gøre meget for at der ikke flyder så meget i rummet, der må ikke lægges aviser m.m. ovenpå aviscontaineren, da den så ikke bliver tømt. Det er ikke kun os, der benytter rummet, det er også de andre beboere og kontorer og forretninger i centerforeningen.

Der er stadig rotter på området, selvom der er repareret kloaker, derfor bedes man være omhyggelig med aflevering af skrald i containerrummet. Containerne skal kunne lukkes.

Jeg har et par gange ryddet op i skralderummet og flyttet om på containerne, da man helst vil benytte den ligeså inden for døren. Jeg har også fjernet aviser ovenpå papircontaineren, da den ellers ikke bliver tømt.

Vi har haft problemer med udskiftning af pærer på p-pladsen, i porte og ved trapper, på et tidspunkt manglede der 15 pærer, vi måtte rette henvendelse til Centerforeningen v/Allan Svensson - der har abonnement hos NESAs - hvorefter pærerne blev udskiftet.

Vi har graffiti, det er sådan, at hvis det ikke bliver fjernet med det samme, kommer der mere, vi har gennem 1½ måned bedt et firma om at fjerne det - uden held, hvorefter der blev rekvideret et nyt firma.

Husdyr

Der er stadig problemer med katte, så vi beder alle tage hensyn til hinanden.

Der er givet tilladelse til hundehold i Brøndby Boldklubs lejlighed.

På bestyrelsens vegne 1. april 1999.

Lise Rask

Ejerforeningen "Kastaniecentret"
v/ Lise Rask,
Hvidovrevej 350G
2650 Hvidovre

05.04.99

Ejerforeningens ordinære generalforsamling

Da det af den fremsendte dagsorden ser ud til, at mit forslag om indførsel af varmemålere, og en retfærdig fordeling af varmeomkostningerne, er glemt, vedlægger jeg det atter hermed, så I kan nå at rette op på dagsorden m.v.

Med venlig hilsen

Niels T. Steffensen,
Hvidovrevej 350E, 1v
2650 Hvidovre

Forslag til den ordinære generalforsamling 1999

Det foreslås, at der etableres varmemålere i ejendommen. Etableringen betinges af at Bestyrelsen kan dokumentere, at varmeudgifterne fordeles retfærdigt.

Bestyrelsen bedes inden afstemning gøre rede for, hvordan nedenstående problemer tænkes løst:

- a. Hvordan sikres, at stuelejlighederne i etape 2 ikke får en billigere varmeregning end etape 1's lejligheder, forudsat samme indetemperatur og samme etageareal?
- b. Hvilken målemetode - hvilke målertyper og hvilke fordelingsnøgler tænkes anvendt?
- c. Hvilket forhold er der mellem det "målte" forbrug af en måler, der sidder på en radiator, hvor kun det ene hjørne bliver varmt, og en måler, der sidder på en radiator, som bliver varm på hele fladen. Det forudsættes, at målepunktet på radiatoren har samme temperatur på de 2 radiatorer, og at radiatorerne iøvrigt er ens.
- d. Hvordan tackles situationen med at der er nogle i bebyggelsen, der får for meget gratisvarme til at holde indetemperaturen nede på et rimeligt niveau?
- e. Hvilke fordele - **og ulemper** har de forskellige målertyper i vort anlæg?
- f. Hvordan kan Aldi bringes til at betale for sin del af det ikke- målbare varmetab i foreningen?
- g. Hvad er driftomkostningerne til aflæsning, batterier m.v.

Begrundelse:

Indførelse af individuel måling af energiforbrug er lovbestemt.

Der har ikke tidligere været afstemning om denne etablering, jvf. vedtægternes par. 6, men der er afsat penge på budgettet i 1998 til etableringen. Lise Rask har idag oplyst mig om, at der **er** indkøbt varmemålere. På den ordinære generalforsamling blev jeg bedt om at beskrive problemerne med måling i netop vores forening, jeg henviser til vedlagte notat: "Varmemålere, Ejerforeningen Kastaniecentret".

Det er vigtigt, at bestyrelsen belyser pkt. a-g ovenfor, blandt andet fordi:

- Lejlighederne i stuen i etape 2 får ikke målbar **gratis varme** fra uisolerede rør i loft og gulv.
- Lejlighederne på 1. etage i etape 2 får ikke målbar **gratis varme** fra uisolerede rør i gulv.
- Lejlighederne i etape 1 har ingen uisolerede rør, og dermed ingen **gratis varme**.
- Der er forskellige radiator typer i bebyggelsen, nogle bliver aldrig varme på hele overfladen.
- Udgifter til tab af varme i fyrrum og fremføring skal fordeles retfærdigt.
- Der kan ikke registreres mindst 40 procent af energiforbruget v.h.a. radiator målere.

Med venlig hilsen

Niels T. Steffensen,
Hvidovrevej 540, 2h,
2650 Hvidovre.