

År 2000, den 10.april kl. 19.00 afholdtes i Frihedens Fritidscenter, Pavillionen, Hvidovre Enghavevej 2, 2650 Hvidovre, ordinær generalforsamling i "Ejerforeningen Kastaniecentret", beliggende Hvidovrevej 344-350.

For administrationen af ejerforeningen var mødt regnskabschef Erik Vittrup Nielsen. Endvidere var følgende lejlighedsejere repræsenteret:

Ejl. nr. 1	Gerda Tretow-Loof
Ejl. nr. 2	Erling Nielsen
Ejl. nr. 5	Birgit og Kjeld Svane
Ejl. nr. 6	Ruth Holten Schmidt
Ejl. nr. 7	Henrik Nielsen
Ejl. nr. 9	Lis Raun Mortensen
Ejl. nr. 11	Lena Demant
Ejl. nr. 13, 14, 15 og 16	J. Hauberg, T. G. Honore, v/revisor Jørgen H. Hansen
Ejl. nr. 19	Jens Aksel Larsen (ved fuldmagt)
Ejl. nr. 20	K. Mortensen, S. Ahrensbaek
Ejl. nr. 21	Jenny M. Clemmensen
Ejl. nr. 22	Steffen Petersen
Ejl. nr. 23	Gudrun Stampe
Ejl. nr. 24	Lise Rask
Ejl. nr. 26	Henrik Trebbien
Ejl. nr. 28	W. Johansen, B. Andersen
Ejl. nr. 29	Else Hansen
Ejl. nr. 30	Niels Steffensen

Dagsordenen for generalforsamlingen var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
3. Forslag fra bestyrelsen:
 - a) Bestyrelsen foreslår, at der af årets overskud afsættes kr. 50.000,00 til en senere forbedring af vandforsyningen, eventuelt helt ny vandinstallation (rørføring). Endvidere at der for år 2000 budgetteres med yderligere kr. 50.000,00, der ligeledes afsættes til samme formål. Ændring af vandforsyningen skal først ske efter forelæggelse af et nyt forslag og vedtagelse på en senere generalforsamling.
 - b) Bestyrelsen beder om tilslutning til salg af den ledige grund mod Antvorskovvej. Endeligt salg skal vedtages på en efterfølgende generalforsamling.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2000.
5. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer. Jens Larsen og Henrik Nielsen er på valg.
6. Valg af 2 suppleanter. Henrik Trebbien og Inger Jensen er på valg.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

ad. 1. Valg af dirigent

Ejerforeningens formand, Lise Rask, bød velkommen og foreslog advokat Jesper Bang til dirigent. Jesper Bang blev valgt uden modkandidater, og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt.

Inden generalforsamlingens start udtrykte Niels Steffensen sin utilfredshed med sidste års referat, idet han anførte at flere indlæg ikke var blevet medtaget i referatet. Erik Vittrup Nielsen lovede at bestrebe sig på at få alt med.

ad 2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.

Ejerforeningens formand har med indkaldelsen udsendt årsberetning, men knyttede dog nogle kommentarer hertil.

Der har været problemer med varmtvandsforsyningen, jf. senere under pkt. 3 a. En beboer viste afskalningen fra vandrørene.

På terrasserne er sidste etape af udbedringerne påbegyndt.

Der er konstateret problemer med taget, og administrator undersøger hvad der kan gøres, og hvem der skal betale.

Der er store katteproblemer, og formanden henstillede til beboerne at holde kattene indendøre. Der er mange klager fra beboerne.

Niels Steffensen nævnte, at bestyrelsen virkede træt, og beklagede sig over, at bestyrelsen ikke informerede beboerne tilstrækkeligt. Han ønskede mere respons og udtrykte ønske om at få referater fra bestyrelsesmøder. Formanden bemærkede hertil, at der efter hendes mening blev orienteret tilstrækkeligt, og afviste at bestyrelsen skulle være træt.

Niels Steffensen forespurgte igen til varmtvandsproblemerne, herunder det skiftende tryk på vandet og foreslog, at der blev taget skridt til en forbedring af forholdene. Dette kunne meget let ske ved, at man forøgede fremløbstemperaturen med f.eks. 10 grader. Indsigelsen blev bakket op af flere beboere. Det blev fra bestyrelsen nævnt, at visse blandingsbatterier var under mistanke for at forværre problemerne, og formanden nævnte, at hun havde udskiftet sit blandingsbatteri med godt resultat. Det blev også nævnt, at man ikke ville forøge fremløbstemperaturen, da dette i forbindelse med det skiftende vandtryk kunne medføre, at vandet uden varsel blev skoldende. Det kunne man ikke tage ansvaret for. Dette blev taget til efterretning. En omfattende renovering ville dog formentlig koste omkring 500.000, og ingen ville garantere, at resultatet ville blive meget bedre.

Niels Steffensen nævnte det endnu ikke fremkomne varmeregnskab, og ønskede svar på, hvordan man ville sikre en rimelig fordeling, om man ville foretage en demokratisk beslutning og om man ville give indsigt i fordelingsmodellerne.

Bestyrelsen lovede, at der ikke ville blive holdt noget hemmeligt, og at regnskabet udarbejdedes af Viterra, der har stor erfaring med varmeregnskaber. Imidlertid ønskede man ikke at foretage yderligere før regnskabet foreligger.

Jesper Bang oplyste til spørgsmålet om demokratisk beslutning omkring varmeregnskabet, at man næppe på en generalforsamling kunne blive enige om fordelingsspørgsmålet. Hvordan man kan løse spørgsmålet helt demokratisk kunne han ikke anvise.

Erik Vittrup Nielsen gennemgik herefter årsregnskabet, hvor de samlede driftsudgifter udgjorde kr. 325.536 og de samlede varmeudgifter for perioden 1. januar – 31. juli 1999 udgjorde kr. 124.900. Overskuddet udgjorde kr. 106.656.

Niels Steffensen udbad sig en specifikation af de afholdte udgifter til renovering af terrasser. De afholdte udgifter er følgende:

Carl Bro	kr. 38.340,54
Etablering af regnvandssystem	kr. 29.349,16
Condor – acontobegæring nr. 1	kr. 218.750,00
Condor – acontobegæring nr. 2	kr. 216.123,00
	<u>kr. 502.562,70</u>

Acontobegæring 1 dækker fjernelse af fliser og grus, højtryksrensning af tagpap, friskæring omkring aceptre, fjernelse af alu-inddækninger og montere nye ved tagrender og opretning af terrasser.

Acontobegæring 2 dækker restentreprisen, dog med fradrag af følgende ikke udførte arbejder: kvartslag, stenbelægning og del af smedearbejde, i alt kr. 103.000, samt yderligere reservation af kr. 25.000. De her nævnte beløb er opgjort uden moms.

Niels Steffensen påtalte, at hans acontobetalingen til varme ikke stemte. Erik Vittrup Nielsen oplyste, at der skulle tages hensyn til, at der kun var medtaget acontobeløb indtil 31. juli 1999, idet beløb efter denne dato er overført til varmeregnskabet. Det påtaltes også, at det var i strid med vedtægterne, at varmeudgifterne nu ikke længere fremgik af årsregnskabet. Det blev påpeget, at det var lovkrav omkring montering af varmemålere der havde medført ændringen, og at man derfor ikke havde noget valg. Niels Steffensen nævnte hertil, at der ikke på Hvidovre Kommune havde været ansøgt om dispensation fra reglen. Dette bestred Lise Rask, der selv lå inde med korrespondancen.

Regnskabet godkendtes herefter.

3. Forslag fra bestyrelsen: a) Bestyrelsen foreslår, at der af årets overskud afsættes kr. 50.000,00 til en senere forbedring af vandforsyningen, eventuelt helt ny vandinstallation (rørforring). Endvidere at der for år 2000 budgetteres med yderligere kr. 50.000,00, der ligeledes afsættes til samme formål. Ændring af vandforsyningen skal først ske efter forelæggelse af et nyt forslag og vedtagelse på en senere generalforsamling.

Jørgen Hansen kommenterede forslaget med, at man måtte foretage en gennemgribende ændring af varmesystemet for at komme problemerne til livs, og det var derfor påkrævet med en opspa-

ring til dette formål. Fra bestyrelsens side ville man udskyde projektet, indtil der var opsparet midler til finansiering af projektet.

Niels Steffensen mente, at det var uprofessionelt at udskyde problemet. Han mente at man burde have en handlingsplan. Jørgen H. Hansen nævnte hertil, at det bestyrelsen forelagde var en handlingsplan.

Niels Steffensen foreslog, at man nedsatte en arbejdsgruppe, hvori han gerne selv deltog. Lise Rask nævnte, at der allerede var ofret en del penge til ingeniørhjælp og foranstaltninger, uden at noget havde hjulpet særlig meget. Og at sætte ting i værk uden garantier for, at det hjalp, mente Lise Rask ikke man kunne forsvare.

Udover problemet med blandingsbatterier mente en beboer, at det kunne være pumpen. Hertil forklarede Henrik Nielsen, at én pumpe ikke kunne få vandet til at cirkulere ordentligt i ejendommen, fordi rørføringen på grund af den etapevise bebyggelse var snørklet.

Herefter stilledes det som yderligere forslag af Niels Steffensen, at man kunne spare hele overskuddet, kr. 106.656 op, medens S. Ahrensbak modsat mente, at man helt burde undlade opsparring til dette formål.

Følgende forslag blev herefter sat til afstemning:

1. Der opspares ikke
2. Der opspares kr. 50.000 eller kr. 106.656

Afstemningen, der skete ved håndsoprækning, viste 2 for forslag 1 og resten imod. Forslaget 1 var bortfaldet.

Herefter blev følgende sat til afstemning:

- 2a. Der opspares kr. 50.000 vedrørende 1999 og kr. 50.000 vedr. 2000.
- 2b. Der opspares kr. 106.656 vedrørende 1999 og kr. 50.000 vedr. 2000.

Også her skete afstemningen ved håndsoprækning. 9 af de mødende, herunder den for ejl. nr. 13, 14, 15 og 16 fremmødte repræsentant stemte for forslag 2a, men 7 stemte for forslag 2b. Der var således overvældende tilslutning efter fordelingstal. Dirigenten konstaterede herefter, at forslag 2 a var vedtaget.

Betalingen for 1999 modregnes i det i regnskabet opgjorte overskud for 1999, og reguleres i den i regnskabet medtagne opgørelse for 1999. Betalingen for 2000 sker ved, at budgettet forhøjes pr. 1. maj 2000, jf. nedenfor.

ad. 3 b) Bestyrelsen beder om tilslutning til salg af den ledige grund mod Antvorskovvej. Endeligt salg skal vedtages på en efterfølgende generalforsamling.

Lise Rask redegjorde for planerne om salg af et grundstykke mod Antvorskovvej, og det blev på tavlen angivet, hvilket grundstykke der var tale om.

Jesper Bang oplyste, at der havde været kontakt til et byggefirma, der havde været interesseret. Imidlertid var interessen ikke længere til stede, men nu havde glarmester Allan Svensson meldt sig som interesseret køber.

Bestyrelsen vil drøfte forholdet med Allan Svensson, men ønsker forinden at have generalforsamlingens accept af forhandlingerne. Kommer der salg på tale skal det godkendes på en senere generalforsamling.

Niels Steffensen påpegede, at byggeriet ville være i strid med den gældende lokalplan. Dette var bestyrelsen klar over, men kontakt til borgmesteren havde resulteret i, at man mente, at der var muligheder for ændring i lokalplanen eller dispensation, hvis man ansøgte. Bestyrelsen ville endvidere lade det være op til en eventuel køber selv at få godkendt projektet. Projektet skulle dog forinden salget være godkendt af bestyrelsen, så man havde kontrol med, hvordan det kommer til at se ud.

Alle tilkendegav, at man var enig i at lade bestyrelsen arbejde videre med sagen.

ad. 4. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2000.

Erik Vittrup Nielsen gennemgik budgettet, hvortil der ikke var nogen særlige bemærkninger. Budgettet vedtoges herefter med kr. 432.200, hvortil kommer de under punkt 3a nævnte kr. 50.000, i alt kr. 482.200. Det nye budget kr. 482.200 opkræves fra 1. maj 2000, idet der ved beregningen modregnes, hvad der indtil denne dato er betalt.

ad. 5. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer. Jens Larsen og Henrik Nielsen er på valg.

Inden man behandlede punktet meddelte Lise Rask, at hun ønskede at gå af som formand, idet hun var ved at sælge sin lejlighed. Dette medførte nogen snak om, hvorvidt nogen af de nuværende bestyrelsesmedlemmer ønskede at stille op til valg som formand.

Dette var ikke tilfældet, og man gik derefter over til at vælge medlemmer til bestyrelsen. Jens Larsen ønskede ikke genvalg, medens Henrik Nielsen gerne tog en periode til. Den nuværende suppleant Henrik Trebbien stillede op til valget som bestyrelsesmedlem.

Da der ikke var andre kandidater blev Henrik Nielsen og Henrik Trebbien valgt til bestyrelsen.

Herefter holdt man en lille pause for at se, om nogen af de tilstedeværende ville stille op til formandsvalget. Dette var ikke tilfældet, og bestyrelsen fortsætter herefter uden formand.

ad. 6. Valg af 2 suppleanter. Henrik Trebbien og Inger Jensen er på valg.

Henrik Jensen er nu valgt til bestyrelsen, medens Inger Jensen genopstiller. Der var ikke øvrige kandidater, hvorfor Inger Jensen fortsætter som eneste suppleant.

Bestyrelsen består herefter af:

Jesper Bang
Jørgen H. Hansen
Henrik Nielsen
Henrik Trebbien
Inger Jensen (suppleant)

ad. 7. Valg af revisor.

Revisor Niels Harder genvalgtes.

ad. 8. Eventuelt.

Under punktet eventuelt blev det af Gerda Tretow-Loof kritiseret, at bestyrelsen havde krævet nogle blomsterkummer fjernet fra ejendommens tag. Baggrunden var, at man var bange for at eventuelle rødder kunne vokse ned i tagbelægningen og dermed ødelægge den. Bestyrelsen slog fast, at det alene var med bestyrelsens tilladelse der kunne rådes over fællesarealer. Bestyrelsen var derfor i sin gode ret til at kræve blomsterkummerne fjernet. At en beboer har haft udgifter til blomsterkummerne medfører ikke ret til erstatning.

Samme forhold gør sig gældende med hækken, der er blevet klippet ned, idet der efter bestyrelsens skøn var fare for, at taget ville blive beskadiget.

De udfor Gerda Tretow-Loof henstillede fliser skal anvendes på fællesarealet, og vil blive flyttet dertil, når de skal lægges.

Gerda Tretow-Loof påtalte også, at beboerne gerne ville have et varsel, når ejendommen var uden varme. Bestyrelsen bemærkede hertil, at der i den konkrete sag var tale om et driftsstop, som man ikke kan forudsige, og derfor heller ikke kan varsle. Hvis anlægget planlagt stoppes vil der tilgå medlemmerne meddelelse herom.

Også Torben Lund fra Carl Bro måtte stå for skud, idet der var utilfredshed med hans styring af terrassesagen, der burde have været afsluttet for længst.

Gudrun Stampe fremførte det forhold, at når der nu var brugt så mange penge på terrasserne, så burde haveejerne fritages for at betale leje. Lise Rask nævnte hertil, at beboeren kunne tage spørgsmålet op som forslag på næste generalforsamling.

Klokken 20.50 afsluttedes generalforsamlingen.

Dirigent: Jesper Bang

