



INDKALDELSE
til
Ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Kastaniecentret

På bestyrelsens vegne indkaldes herved til ejerforeningens ordinære generalforsamling, som afholdes:

Torsdag

Mandag, den 18. april 2002, kl. 19.30 på:

**Dansborgskolen
Klasselokale 15 (1. etage)
Sollentuna Allé 6
2650 Hvidovre**

Indgang fra stien mellem skolen og hallen

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det seneste år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab 2001 med påtegning af revisor.
3. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2002.
4. Behandling af indkomne forslag.
Forslag 1: Ændring af vedtægternes § 5
Forslag 2: Ændring af vedtægternes § 9
Forslag 3: Ændring af fordelingstallet
5. Husdyrhold – oplæg til diskussion
6. Valg af formand:
På valg:
Niels Steffensen (genopstiller)
7. Valg til bestyrelsen
Inger Jensen (genopstiller)
Ruth Holten Schmidt (genopstiller)
8. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Vedlagt:

- Bestyrelsens beretning for året 2001
- Regnskab for 2001.
- Budgetforslag for 2002.
- Tilbud vedr. istandsættelse af ejendommens udvendige træværk
- Indkomne forslag 1-3



Ejerforeningen Kastaniecentret

Årsberetning for år 2001

Bestyrelsen

Ved generalforsamlingen i fjor kom vi i den glædelige situation, at tilstrækkeligt mange meldte sig, til at Foreningen igen kunne få en beslutningsdygtig bestyrelse. I det forløbne år har bestyrelsesmedlemmerne haft et fortræffeligt samarbejde, og arbejdsopgaverne er delt ud, så alle trækker med på læsset. Der har været enighed om alle beslutninger, bestyrelsen har truffet. Bestyrelsens åbne stil har sikret en lind strøm af information til ejerne, hvilket vi håber, beboerne er glade for.

Større sager

I løbet af året er flere større sager håndteret. De vigtigste er:

- Færdiggørelse af terrassebelægningen i etape I. Løsningen er blevet rigtig flot, men overfladen er følsom overfor punktbelastninger, og den skal rengøres med højtryksspuling. Ejerne af terrasserne har ansvaret for selv at beskytte og vedligeholde overfladen, og Bestyrelsen vil årligt checke, at der ikke er problemer med overfladen, ved en besigtigelse.
- Varmeanlægget i etape 2 ser nu langt om længe, efter ombygning og efterfølgende fejlretning, til at køre tilfredsstillende med et forbedret indeklima og mindsket varmekonsum til følge.
- Varmeregnskabet for 1999 og 2000 blev udsendt. Det viste sig, at den fordelingsnøgle, Clorius havde anvendt, var åbenbart urimelig for enkelte af beboerne, hvorfor Bestyrelsen i samarbejde med Administrator foretog en korrektion. Dette er utilfredsstillende, og Bestyrelsen ser frem til at der for varmeregnskabet 2001 vil være så megen retfærdighed, at korrektion ikke er nødvendig.
- Vi har flyttet Foreningens midler til en konto med højere forrentning.
- Administrationsaftalen er blevet genforhandlet, med en årlig besparelse på 15.000 kr. til følge.

Hængepartier

- Grundsølget er ikke kommet længere end til idéfasen. Dette skyldes, at lokalplanen ikke tillader yderligere bebyggelse på området. Bestyrelsen vil dog forsøge, via en lokalplanændring, at få solgt den ubebyggede grund, og vi vil indhente tilbud fra Dan-Ejendomme på at forestå denne sag.
- Vestfacaderne i etape I er rådne, og der er muligvis svamp. Alt træværk i hele bebyggelsen skal males. Bestyrelsen afsætter midler hertil i årets budget.
- Vi ønsker at skifte forsikringsselskab, hvorved vi kan spare 20.000 kr. årligt, men vi kan ikke før Vestfacadeproblemet er rettet.
- Super Brugsens sviner med kasser og skrald, hvilket generer beboerne med udsigt dertil. Henvendelser til butikken og Centerforeningen har ikke haft nogen virkning.

Fremtiden

Vi må se i øjnene, at vores dejlige ejendom nu er blevet 15 år gammel, og skavankerne vil trænge sig på. Der skal fremover afsættes midler til vedligeholdelse, så vi ikke får pludselige økonomiske øretæver. Bestyrelsen vil sikre at dette sker uden for store fællesbeløb- forhøjelser, og vi vil

- Fokuserer på besparelser, og altid være opmærksom på at indhente mere end 1 tilbud på større arbejder
- Involvere beboerne, via spørgeskemaundersøgelse, i at udpege nødvendige vedligeholdelsesaktiviteter.

Niels T. Steffensen, Formand for Ejerforeningen.

Til bestyrelsen af ejendommen
Hvidovrevej 344-350
2650 Hvidovre

Tilbud / overslag

På istandsættelse af ejendommens udvendige træværk

Vinduer , yderdøre, altanpartier, udhængsbrædder samt sternbrædder foreslås behandlet på følgende måde:

Afvaskning – slibning – bare områder/pletter grundes med grundingsolie, huller spartles med spartelmasse/kit, plettes med færdigfarve, afsluttende med 2 gange strygning med træbeskyttelse i eksisterende farver.

Nødvendigt stillads og liftleje er inkluderet i prisen

Der tages forbehold for konstateret påbegyndende råd i træværk enkelte steder
Dygtig snedkermester kan anbefales og mit forslag er at maler evt. koordinerer indsatsen.

Tilbudet omfatter ikke ”grønne” skure på p-plads, rækværker og hegn (ligeledes grønne) samt gulvbrædder på altaner.

Pris kr. 109,000,00 excl moms
 27.250,00 25% moms

 136.250,-

Med venlig hilsen

Malere/ tapetopsættere

Jens Otto og Joan Børsting
Baldersbrøndegade 22
2640 Hedehusene
Telefon 4656 4765
Mobil 4075 4765



H. FRIEDMANN & SØN A/S Malerfirma

Mesterlommen 44 · Postboks 88 · 2820 Gentofte · Telefon 39 65 71 50

Helle Børsting
Hvidovrevej 350.D.1.sal
2650 Hvidovre

Den 1. februar 2002

TILBUD NR. 16.355

mf-il

Vedr.: Hvidovrevej 344-350, Kastaniecenter gårdside & gadeside.

Hermed har vi fornøjelsen at fremsende tilbud på følgende malerarbejde.

Udv. vinduespartier, altandøre, hoveddøre
træbeklædning, vindsheder og tagudhæng. :

Vaskes, slibes, grundes med B.3 olie, plettes med heldækkende træbeskyttelse, kittes, spartles og males 2 gange med heldækkende træbeskyttelse i farve som eksisterende.

Vinduer	kr. 44.958,00
Vinduespartier	kr. 15.974,00
Altandøre + døre	kr. 9.327,00
Træbeklædning, vindsheder og tagudhæng	kr. 42.405,00
Lift til vindsheder over tag.	<u>kr. 5.200,00</u>
	kr. 117.864,00
Moms 25%	<u>kr. 29.460,00</u>
	<u><u>kr. 147.330,00</u></u>

Der tages forbehold overfor eventuelle prisstigninger.
Altid gerne til tjeneste med alle yderligere oplysninger, tegner vi.

Med venlig hilsen

H. FRIEDMANN & SØN A/S


Martin Fritzemeir



Ejerforeningen Kastaniecentret

Forslag til generalforsamling 18-4-2002

Forslag 1 – Niels Steffensen

Paragraf 5 er blevet irrelevant efter at Antenneforeningerne er nedlagt på en ekstraordinær Generalforsamling, idet vi i enighed har besluttet os for at indlægge kabel-TV.

Jeg stiller derfor dette forslag til den ordinære G/F:

§ 5. Fælles antenneanlæg m.v.

Ejerforeningen er berettiget og forpligtet til at muliggøre TV- og radiosignalforsyning til de af foreningen omfattede ejerlejligheder, hvis ejere måtte ønske dette, via en udbyder af kabel-TV.

Ejeren af lejligheden indgår aftale direkte, uden ejerforeningens mellemkomst, med den anviste udbyder af kabel-TV.

Forslag 2 – Niels Steffensen

Grunden til dette forslag er, at den varmemålingsmetode, vi bruger, er anderledes end den, der i dag står i vedtægternes par. 9.

§ 9. Varmeregnskab

Ejerforeningen er berettiget og forpligtet til at forsyne de af foreningen omfattede ejerlejligheder med varme og varmt vand.

Der føres særskilt regnskab over de hermed forbundne udgifter til brændsel, der fordeles mellem lejlighedsejerne.

Der etableres separat kaloriemåler eller hertil svarende måling af energiforbrug til hhv.:

- a) Opvarmning af varmt vand i én fælles varmtvandsbeholder
- b) Lejlighed 13
- c) Lejlighed 1-12 og 14-16 inkl.
- d) Lejlighed 17-30 inkl.

Der etableres varmemfordelingsmålere på alle radiatorer i ejerlejlighederne, lejlighed 13 dog undtaget.



Ejerforeningen Kastaniecentret

Ejerforeningens bestyrelse antager et anerkendt servicefirma, der forestår aflæsning af varmemfordelingsmålere, og udarbejdelse af udkast til varmemfordelingsregnskab, som efter godkendelse af ejerforeningens bestyrelse danner grundlag for årsopgørelserne, der udsendes til ejerlejlighedsejerne. Årsopgørelserne skal være udspecificeret, så fordelingen af udgifter mellem ejerlejlighederne, og det anvendte fordelingsprincip, fremgår. Differencen mellem acontobeløb og årsopgørelsen forfalder til betaling 14 dage efter at årsopgørelserne er udsendt.

Acontobidrag fastsættes af Bestyrelsen.

Forslag 3 – Finn Nørmark

Forslag til generalforsamlingen:

Ændringsforslag:

Fordelingstallet skal for samtlige lejligheder være 1:1 i forhold til antal m².

Begrundelse: Der er 4 erhverslejemål som har et fordelingstal som er 1,5 gange antal m². Fælles udgifterne til de fire lejligheder er ikke 1,5 gange større per m² end de øvrige lejligheder. De øvrige ejerlejligheder har et fordelingstal som svarer til antallet af m². Fordelings tallet bør derfor straks ændres med øjeblikkelig virkning.

Administrators bemærkning til forslaget:

Vestre Landsret har fastslået, at ændring af udgiftsfordelingen mellem ejerne af ejerlejligheder i en ejerforening efter sin beskaffenhed måtte anses for at udgøre et så væsentligt indgreb i den enkelte ejerlejlighedsejers rettigheder, at ændringen ikke kunne gennemføres med kun kvalificeret flertal.

Ændring af udgiftsfordelingen (fordelingstallet) kan derfor kun ske, såfremt samtlige ejere tilslutter sig ændringen.