

INDKALDELSE
til
Ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Kastaniecentret

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

Tirsdag, den 29. april 2003, kl. 18.30 på:

**Dansborgskolen
Salen , 1 sal (indgang fra stien mellem skolen og hallen).
Sollentuna Allé 6
2650 Hvidovre**

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det seneste år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab 2002 med påtegning af revisor.
3. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2003.
4. Behandling af indkomne forslag.
Godkendelse af regulativ for renholdelse og snerydning.
5. Beboernes ansvar for vedligeholdelse af vand/varme/afløbsrør – orientering fra bestyrelsen.
6. Valg til bestyrelsen
Finn Nørmark (genopstiller)
Helle Børsting (genopstiller)
7. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.
Bestyrelsen indstiller:
Max Niclasen
Kjeld Svarre
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Vedlagt:

- Bestyrelsens beretning for året 2002
- Regnskab for 2002.
- Budgetforslag for 2003.
- Bilag punkt 4 - Regulativ for renholdelse og snerydning
- Bilag punkt 5 – Beboernes ansvar for vedligeholdelse af vand/varme/afløbsrør

På bestyrelsens vegne

Dan-Ejendomme as



Ejerforeningen Kastaniecentret

Årsberetning for år 2002

Bestyrelsen

Gennem 2002 har Bestyrelsen bestået af Niels Steffensen, formand, Helle Børsting, næstformand, Finn Nørmark, Ruth Holten Schmidt og Inger Jensen. Vore to suppleanter, Henrik Nielsen og Lena Demant, er begge fraflyttet. Henrik Nielsen var Foreningens tekniske kontaktperson, fyrpasser etc, og den rolle er nu overtaget af Max Niclasen, hvilket Bestyrelsen er meget taknemmelig for.

Afsluttede sager

Aktivitetsniveauet i 2002 har ikke været så hektisk, som det var i 2001. Afsluttede sager, der skal fremhæves er:

- Det grønne træværk, skurene undtaget, er blevet malet. Dette skete delvist ved en fejl, idet vi havde besluttet at udføre alt malerarbejde i én arbejdsgang, men vi glemte at afbestille maleren.
- Vi har etableret et disponeringsregnskab og rekvisitionsordning, der giver bestyrelsen et bedre overblik over bestilte arbejder, så der ikke kommer så mange uforudsete regninger.
- Vi har givet de beboere, der holdt husdyr, "frit lejde" til indhentning af tilladelser til husdyrhold, jf. vedtægterne, og så vidt vi ved, er der nu ingen "ulovlige" husdyr i bebyggelsen.
- Ved årets udgang blev Foreningen momsregistreret. Dette er en naturlig følge af at en stor del af Foreningens ejerlejligheder er erhvervslejemål.
- Vort VVS Firma er blevet udskiftet. Det er nu Byernes Varme og VVS, der servicerer os. Skiftet skete, da vi ikke fandt, at vores tidligere samarbejdspartner, Avedøre Holme VVS, var tilstrækkeligt serviceminded.
- Etape I's terrassebelægninger har gennemgået 1- års eftersyn. Generelt er vedligeholdelsesstandarden tilfredsstillende, men leverandøren har måttet acceptere at udbedre fejlfarvede kanter.
- Etape I's vestfacader er nødtørftigt repareret med en beskyttende fuge, og det har bevirket, at beboerne er kommet igennem vinteren uden store problemer med døre, der binder.

Hængepartier

Af ikke- afsluttede sager kan nævnes:

- Grundsølget er fortsat ikke kommet længere end til idéfasen. Dette skyldes, at lokalplanen ikke tillader yderligere bebyggelse på området. Da formanden ikke mener, at det er klogt at forfølge denne sag yderligere, og derfor ønskede at slippe for den, har Finn Nørmark overtaget sagen.
- Vi arbejder på at skifte forsikringsselskab, hvorved vi regner med at spare 10.000 kr. årligt, og få en bedre forsikringsordning, og vi afventer at selskabet besigtiger ejendommen..
- Vestfacaderne i etape I er rådne, og der er muligvis svamp. Alt ikke-grønt træværk (plus skure) i hele bebyggelsen skal males. Der er i regnskabet for 2002 hensat 300.000 kr. hertil. Bestyrelsen forventer at kunne samarbejde med det nye forsikringsselskab om at få den rette løsning på Vestfacadeproblemet.
- Samarbejdet med Centerforeningen forløber ikke tilfredsstillende. Dens formand har undladt at indkalde til en af os ønsket ekstraordinær generalforsamling. Vi opstiller Finn Nørmark som formandskandidat.
- Der har i årets løb været et par større vandskader, hvoraf beboerne beklageligvis har måttet betale omkostningerne. Vedtægterne anviser, hvad beboerne selv har ansvar for vedligeholdelse af, men det er første år, at denne praksis har været benyttet. På generalforsamlingen vil formanden uddybe, hvilket ansvar man har som beboer, for at vedligeholde vand-varme- og afløbsrør (også skjulte), der ikke vedligeholdes af Foreningen.



Ejerforeningen Kastaniecentret

- Vi forsøgte at afskærme fælles- græsplænen med et pænt hegn, men det blev smadret i løbet af få dage. Fællesarealets sandkasse, gyngestativer og møbler, trænger til en kærlig hånd eller evt. udskiftning. Helle og Inger er fællesareal- udvalg.

Fremtiden

Vores ejendom er bygget i 1985-86, og skavankerne trænger sig på. Der skal fremover afsættes penge til vedligeholdelse, så vi ikke får pludselige økonomiske øretæver. Bestyrelsen vil derfor budgettere med stigende vedligeholdelsesomkostninger i fremtiden, idet vi sigter på at undgå stigninger i fællesomkostningerne.

Den økonomiske status i Foreningen er yderst tilfredsstillende, idet der er hensat - og fortsat hensættes penge til kendte skavanker (Vestfacader og vand/varme/afløbs rørene).

Ejendommens lejligheder er yderst attraktive, og de indbringer tilfredsstillende salgssummer på 1,2 til 1,4 mio. Dette betyder, at vi ikke for tiden forventer problemer med tvangsauktioner, der pådrager Foreningen tab.

Niels T. Steffensen, Formand for Ejerforeningen.



Regulativ for renholdelse og snerydning

Dette regulativ supplerer de vedtægtsmæssige bestemmelser vedrørende vedligeholdelse af ejendommen, og dens fællesarealer. Formålet er at præcisere ansvaret for renholdelse og snerydning.

Renholdelse og snerydning på udendørsarealer, der ikke er nævnt i dette regulativ, foretages af Ejerforeningen eller Centerforeningen, eventuelt i form af entrepriseaftaler med renholdelsesfirmaer.

Foretages renholdelse eller snerydning ikke på betryggende måde, er Ejerforeningens Bestyrelse uden varsel berettiget til at lade det udføre, og opkræve omkostningerne dertil, hos den eller de, der ifølge dette regulativ har ansvaret for udførelsen. Dette fritager dog ikke for ansvar, i denne forbindelse.

Renholdelse og snerydning i de ud for de enkelte lejligheder beliggende haver, altaner og terrasser foretages af den respektive lejligheds ejer.

Renholdelse og snerydning af trappe- og gangarealer Hvidovrevej 344,1-foretages af ejerne af lejlighederne på denne adresse.

Renholdelse og snerydning af trappe- og gangarealer Hvidovrevej 346,1-foretages af ejerne af lejlighederne på denne adresse.

Renholdelse af trappeopgange Hvidovrevej 350B-C-D-E foretages af ejerne af lejligheder i den pågældende opgang i fællesskab.



Beboernes ansvar for vedligeholdelse af vand/varme/afløbsrør

Formålet med dette notat er at præcisere lejlighedsejernes ansvar for vedligeholdelse af vand/varme/afløbsrør, som ikke er omfattet af den fælles vedligeholdelse, samt betaling efter skader forårsaget af fejl herpå.

I vedtægternes paragraf 3 stk.1 fremgår det at: "Rør, faldstammer, aftrækskanaler og andre forsyningsledninger til fælles brug omfattes af den fælles vedligeholdelse, uanset disse er ført igennem lejlighederne, dog kun indtil de forgreninger, hvorfra forsyning sker til den enkelte ejerlejlighed."

og

"Indvendig vedligeholdelse i ejerlejlighederne omfatter maling, hvidtning, tapetsering og anden vedligeholdelse såsom fornyelse og reparation af gulve, træværk, herunder indvendig behandling af vinduer, puds, installationer til gas, vand og andre forsyningsledninger, der ikke omfattes af stk. 1 i nærværende §, samt vedligeholdelse af køkken- og badeværelsesinstallationer og indretninger i øvrigt".

De rør, beboerne hermed har ansvar for, er f. eks. skjulte rør under gulv eller i kanaler/murværk, fra de fælles forsyningsrør og frem til aftapningsstederne. Det er også afløbsledninger frem til de fælles faldstammer. Og også afspærringsventiler, Ballo-Fix etc.

Ejerforeningen forsikrer alle installationer, som er omfattet af den fælles vedligeholdelse, men også nogle af de installationer, som beboerne har vedligeholdelsesansvaret for. Der er dog en – især for skjulte rør – betragtelig selvrisiko. Ejere er velkomne til at rekvirere de nøjagtige forsikringsbetingelser hos Administrator.

Hvis der sker en skade på en installation, som **ikke** er omfattet af den fælles vedligeholdelse, skal den pågældende ejer betale reparation og følgeskader. Hvis Ejerforeningens forsikring dækker skaden, skal ejeren betale Ejerforeningens selvriskoomkostninger.

Efter Bestyrelsens vurdering kan der forekomme store omkostninger forbundet med at finde fejl på og udbedre skader efter installationerne, og de enkelte ejerlejlighedsejere opfordres derfor til at overveje at tegne supplerende forsikringer.

Afslutningsvis ønsker vi at præcisere, at Ejerforeningen i 1995 har bekostet aftagelige adgangslemme til fællesrør i etape 2. Såfremt beboerne har blokeret disse lemme – evt. med tapetsering – bevirker det, at disse rør forsikringsmæssigt betragtes som skjulte rør, med kraftigt forhøjet selvrisiko til følge. Meromkostninger til selvrisiko i denne forbindelse vil blive pålagt lejlighedsejeren, hvorfor alle opfordres til at lemmene frigøres.