



Årsberetning for år 2011

Bestyrelsen

Bestyrelsen har i 2011 afholdt 3 bestyrelsesmøder. Bestyrelsen besluttede i 2011 at referaterne fra bestyrelsesmøderne ikke længere skal trykkes på papir og deles ud til ejerne, da referaterne – og anden ad hoc information i øvrigt – bliver udsendt pr. e-mail til de ejere, der har tilmeldt sig vores e-mail liste. Ejere, der endnu ikke er tilmeldt, kan skrive sig på listen via <http://kastaniecentret.zus.dk/>. I det forløbne år har bestyrelsen haft et fortræffeligt samarbejde. Nogle af bestyrelsens medlemmer har ydermere en hel del arbejde i forbindelse med driftproblemer og vedligeholdelse af ejendommen.

Året i tilbageblik

Fra 2011 husker bestyrelsen:

- Vi har fået totalrenoveret fyret og varmtvandskedlerne. Ikke fordi det gamle fyr var nedslidt, men fordi det ikke kørte økonomisk. Vi regner med at tjene investeringen på ca. ¼ mio kr, som Foreningen havde sparet op til, hjem igen på omkring 5 år. De første målinger tyder på at det kommer til at holde. Vi kommer dog næppe til at mærke besparelserne kontant, da gaspriserne er steget, og fortsat vil stige. Vi er glade for at projektet blev gennemført flot og næsten uden gene for ejerne.
- Vi har haft mange reparationsarbejder i år. Derfor møder vi frem med et letsprængt budget til løbende vedligeholdelse, hvilket vi naturligvis beklager. De fleste penge er brugt på fejl som hænger sammen med den hårde og lange vinters effekt på taget, som vi jo for et par år siden har påbegyndt opsparing til at udskifte. Vinduer og facader har der også været brugt en del penge på, og bestyrelsen har i løbet af 2011 igangsat arbejdet med at kortlægge omfanget og søge løsninger på en renovering. Der har været et par store forsikringsdækkede rørskader, som har givet 1 af ejerne store gener.
- Vi har haft problemer med vand der trængte ned i ALDI via terrasserne. Vi håber, at vi efter en hel del arbejde har indkredset problemet til vestfacaden ved 344 lej. 1-2, og vi har midlertidigt lappet med tagpap.
- Vi har fået udskiftet en vindske, da træværket var råddent.
- Vi har lagt vores bankkonti om. Både for at få bedre renter og for at fjerne risikoen ved en banks kollaps.
- Vi har haft en del gener fra alkoholikere, der forsamles i porten ved ALDI. Vi har sat skilte med opholdsforbud op, og vi har haft kontakt til lokalpolitiet. Det har hjulpet lidt. Bestyrelsen kan ikke gøre mere. Nu har 2 ejere så oplevet sovende personer i opgangene.
- Vi har desværre måttet konstatere, at krisen også kradser i Kastaniecentret. Vi har oplevet en restance, som nu er endt med en beklagelig tvangsauktion. Sagen er i hele forløbet håndteret af Dan-Ejendomme og deres advokat. Foreningen har sikkerhed 10.000 kr. i et ejerpantebrev.
- Vi har noteret os det tiltagende griseri i skralderummet, som mestendels stammer fra de 3 madsteder, og vi har påtalt problemet over for Centerforeningen, der har ansvaret for rummet.
- Vi er blevet meldt ud af Grundejerforeningen Ketilstorp og sparer dermed 1.500 kr. hvert år.
- Vi fik griset vores mure til med en heftig omgang graffiti, som Arne fra bestyrelsen fik fjernet ved at overmale muren. Tak, Arne.



Ejerforeningen Kastaniecentret

Fremtiden

Bestyrelsen har konstateret, at sidste års forhøjelse af fællesindbetalingerne med 10% ikke rækker, hvis vi skal have løst vores kendte problemer inden for en rimelig tidsramme:

- Træfacader, vinduer og yderdøre trænger mere eller mindre til udskiftning
- Taget skal udskiftes
- P-pladsens asfaltering skal renoveres (Centerforeningsanliggende)
- Terrassebelægningen skal renoveres
- Varmestyringen i Etape 2 skal forbedres

Bestyrelsen foreslår på generalforsamlingen 2012 at igangsætte nogle af disse arbejder og forcere/videreføre opsparingen til andre. Dette bevirker, at vi foreslår forhøjelse af fællesindbetalingerne. Så kommer vi op på et niveau som svarer til lignende ejerforeninger, men vi kan få løst vores kendte problemer på ca. 5 år.

Vi skønner, at vi ville kunne løse alle ovenstående kendte problemer på en gang for ca. 4 mio kr, men vi ønsker at udjævne omkostningerne ved at udføre arbejderne i etaper.

I løbet af 2012 forventer bestyrelsen at kunne udarbejde en prioritering, planlægning og budgettering af arbejderne, så vi kan møde op til generalforsamlingen 2013 med en samlet plan.

p.b.v. Niels Torp Steffensen.