



Årsberetning for 2015

Bestyrelsesmødereferater og anden information er løbende blevet udsendt på e-mail til de ejere, som har tilmeldt sig vores e-mail liste. Ejere, der ikke allerede nu står på listen, kan tilmelde sig via foreningens hjemmeside: ef.kastaniecentret.dk.

Lad mig indlede beretningen for 2015 med at fremhæve, at vi er ejere af lejligheder i en attraktiv ejendom. Det ses blandt andet ved at der, når der en sjælden gang sættes en lejlighed til salg, handles hurtigt og til gode priser. Det medførte desværre, at vores tidligere bestyrelsesmedlem, Patrick, fik solgt sin lejlighed, og fraflyttede i sommeren 2015. Som nyt bestyrelsesmedlem indtrådte Stefan Maldera, der tidligere var suppleant.

Vores ejendom er nu blevet 30 år gammel. Vi har taget fat på de større ting, der skal vedligeholdes:

- Fyret og hele anlægget i fyrkælderen blev udskiftet for et par år siden.
- Vi har udskiftet langt størsteparten af vinduerne, der var af en dårlig kvalitet.

Men vi ved, at vi står foran nogle store opgaver:

- Vinduesudskiftningsprojektet skal afsluttes. Bestyrelsen stiller forslag om at vi afslutter arbejdet i 2016, og har derfor foreslået afsat 316.000 kr. på 2016- budgettet.
- Taget skal renoveres. Der er et stigende antal skader, så det bliver dyrere og dyrere at vedligeholde det gamle tag. Jeg vil ikke gå nærmere ind i problemstillingen her, da jeg vil henvise til orienteringen på ejer- dialogmødet om taget, som vi afholdt 12. januar i år. Bestyrelsen sigter på at kunne fremsætte et beslutningsforslag i tide til at taget kan udskiftes i 2017. Det kræver en bemyndigelse på denne generalforsamling via det fremsatte forslag om at ansætte rådgiver og forhandle om finansiering.
- Vi har fra tid til anden problemer med at et vandrør gennemtærer, med en dyr vandskade til følge. Der skal kigges på vores vandrør m.h.p. udskiftning.
- Der har et par gange sivet vand ned i ALDI gennem terrassedækket ovenover, og vi arbejder med at finde ud af hvad vi kan gøre ved det, ud over at lappe hullerne når de opstår. De 60.000 kr., som vi afsatte sidste år har løst ét problem, men lige nu står vi med et andet og tilsvarende problem, bare et andet sted.

På denne generalforsamling stiller bestyrelsen forslag om oprettelse af en grundfond, så vi altid har likviditet i foreningen, for eksempel til situationer, hvor der akut skal løses et vedligeholdelsesproblem, som ikke kan afvente opkrævning af penge fra ejerne.

Vi vil i bestyrelsen gøre hvad vi kan, for at holde fællesindbetalingerne på det nuværende niveau i årene fremover og nedsætte dem snarest muligt. Det vil være pejlemærke nr. 1 i vores planlægning. Det medfører, at vi er nødt til at foreslå finansiering via fælleslån til meget store opgaver, såsom tagudskiftningen. I vores forslag vil vi lægge vægt på at

- Værdien af ejerlejlighederne fastholdes
- Mindske foreningens tab ved en evt. betalingsvægring eller tvangsauktion
- Imødegå risikoen ved personlig og solidarisk hæftelse overfor 3. mand, herunder långiver

Jeg kunne føje en masse detaljer til om bestyrelsens arbejde gennem 2015, men jeg vil i stedet henvise til at man følger med i de referater, der sendes til de ejere, der har tilmeldt sig til foreningens nyhedsmail. Tilmelding kan ske ved at man sender en mail til formanden på niels@nielstorp.dk eller tilmelder sig via hjemmesiden, ef.kastaniecentret.dk

Afslutningsvis vil jeg nævne, at vi i 2015 havde problemer med håndværkere, som ikke var vant til at arbejde i vores ejendom med de små "sårheder", den nu engang har. De fik afbrudt varmtvandsforsyningen i dele af komplekset i nogle dage. For at mindske denne risiko, vil bestyrelsen anbefale, at ejerne overvejer at bruge de firmaer, der er vant til at arbejde hos os. En liste over disse firmaer kan ses på foreningens hjemmeside under menupunktet "Det Praktiske -> Håndværkere"

Niels T. Steffensen, Formand for Ejerforeningen.