

Bilag 1 – forslag til generalforsamlingen den 14. april 2016 Ejerforeningen Kastaniecentret

a)

Grundfond: For at sikre, at Ejerforeningen opretholder likviditet til at kunne udføre større akutte og nødvendige vedligeholdelsesarbejder uden ekstraordinære opkrævninger, ønsker bestyrelsen at oprette en grundfond. Grundfonden indgår i egenkapitalen. Grundfonden opbygges via indeholdelse i ejerforeningen af de regnskabsmæssige overskud fra 2015 og fremover, indtil grundfonden har en størrelse på 750.000 kr. Indtil da fastholdes fællesindbetalingerne på samme niveau som for 2016. Når beløbsgrænsen på 750.000 kr. er nået, er det hensigten at reducere fællesindbetalingerne

b)

Bestyrelsen foreslår at årets overskud ikke udbetales, og at det forbliver i foreningen via overførsel til en grundfond.

c)

Fællesindbetalinger: Fra 2016 opkræves renovationsudgifter separat hos ejere af lejlighed til beboelse. Bestyrelsen foreslår, at fællesindbetalinger pr. fordelingstal for 2016 reduceres, således at der for ejere af beboelseslejligheder samlet set opkræves cirka samme indbetaling ekskl. varme i 2016 som i 2015.

d)

Vinduesprojektet: Bestyrelsen foreslår at afsætte 316.000 kr., så projektet kan færdiggøres i 2016. Det drejer sig om udskiftning af disse vinduer/døre:

Mod P- pladsen

- 20 Vinduer i Etape 2 (350 C-D-E)
- (4 vinduer i 350C er udskiftet)
- 2 Vinduer Etape 1, 1.sal (hjørnet)
- 3 Døre m. glas Etape 1, 1.sal (hjørnet)
- 1 Heldør Etape 1, 1.sal (hjørnet)
- 0 Stueetagens døre/vinduer er under tag og fejler intet
- 2 Vinduer, Aldi ved den nordlige port

Mod Antvorskovvej

- 8 Vinduer på 1. etage 350 A-B
- 1 Vinduer i stue 348 (der er 1 nyt vindue mere)
- 2 Franske altandøre med brædder 350B

e)

Varmtvandsmålere: Det er ved lov bestemt, at der med nogle undtagelser skal ske individuel måling af varmt vand i hver enkelt ejerlejlighed inden udgangen af 2016. Bestyrelsen har antaget en rådgiver til at undersøge, hvordan dette bedst kan ske, og hvis det ikke er rentabelt at etablere målerne, at dokumentere, at vi kan undlade etableringen. Vi afsætter 100.000 kr. i budgettet for at kunne etablere målerne, hvis det er rentabelt.

f)

Nyt tag: Efter at det viste sig, at etableringen af et nyt tag vil være dobbelt så dyrt som forventet, stoppede bestyrelsen projektet og afholdt et ejer- dialogmøde. Det medfører, at bestyrelsen nu søger bemyndigelse til at arbejde videre med projektet. Bestyrelsen pålægges at udarbejde et løsningsforslag, og fremsætte det på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling i tide til at taget - hvis forslaget vedtages - kan udskiftes i 2017. Bestyrelsen kan antage en rådgiver i denne proces, og forhandle med et eller flere pengeinstitutter om hel eller delvis lånefinansiering af projektet.

Løsningsforslaget skal 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

Tidligere bevilget beløb til rådgiver, kr. 75.000 blev ikke brugt i 2015. I 2016 foreslås afsat et beløb på 50.000 kr. til rådgivning.