



Årsberetning for 2016

Bestyrelsesmødereferater og anden information er løbende blevet udsendt på e-mail til de ejere, som har tilmeldt sig vores nyhedsmail liste. Ejere, der ikke allerede nu modtager nyhedsmail, kan tilmelde sig via foreningens hjemmeside: ef.kastaniecentret.dk. På hjemmesiden kan man også finde mange andre nyttige oplysninger.

2016 blev et år med masser af opgaver, hvoraf de fleste er blevet løst, og andre er under løsning. Der blev afholdt 8 bestyrelsesmøder, et ejerdialognøde og en ekstraordinær generalforsamling.

Vi fik omsider vedtaget tagprojektet, og i skrivende stund er licitationen ved at blive igangsat. Planen er, at taget bliver udskiftet inden 1. juli 2017. Og det vil sætte en stopper for flere af de vandskader fra huller i taget, som vi har set mange af i de seneste år. Og vi har fået udskiftet de sidste af vores gamle vinduer med vedligeholdelseskrevende træramme. Desværre måtte vores tømrer trække sig fra sit tilbud, da han på grund af en dårlig økonomi ikke kunne stille en betryggende sikkerhed for os. Det bevirkede, at vi måtte betale lidt mere til en anden leverandør.

Vi havde i sommerferien en stor vandskade i Botex og frisørsalonen, fordi et vandør i loftet var gennemtæret. Dette tærede vandør har igennem årene været til stadig gene, så i år foreslår bestyrelsen at vi skifter dette vandør, og alle de andre vandrette vandør i området, når der alligevel skal åbnes til loftet.

Botex har været hårdt ramt. Der kom også drypperi fra lejligheden ovenover. Byernes Varme kunne ikke finde fejlen, men det har nu vist sig, at den skyldes en utæthed i badeværelset i lejligheden ovenover. Alle ejere skal være opmærksomme på at konstruktionerne i lejlighederne, herunder vådrummene, er ejernes eget ansvar, og at en eventuel reovering efter en vandskade er omkostningskrevende.

Tagterrasserne ud for 344-346 er igen begyndt at volde os problemer med vand, der trænger ned i Aldi. Det skyldes, at den terrassebelægning, der blev lagt i 1999 har vist sig ikke at være egnet, da der bliver slidt huller i membranen. 1 terrasse blev repareret i 2015, og reparation af 2 terrasser blev igangsat i 2016. Bestyrelsen ønsker i 2017 at finde en holdbar og langtidssikret løsning på problemet i samarbejde med den tekniske rådgiver.

Det var de store – og dyre – ting. Man kan i øvrigt orientere sig om den løbende vedligeholdelse på foreningens hjemmeside.

De individuelle varmtvandsmålere, som blev vedtaget opsat sidste år droppede vi, da en beregning viste, at det ikke ville være rentabelt at etablere dem, hvorefter lovkravet om etablering af målerne ikke er gældende hos os.

Bestyrelsen ville gerne arbejde med fremadrettede forbedringer i stedet for skadesager. Vi startede med at kigge på planer for et nyt cykelskur, og borde/bænke på græsplænen, men vi valgte at udskyde overvejelserne til der bliver bedre tid og økonomisk råderum.

Vores forsikringsudgifter blev sat kraftigt op af TRYG med kort varsel. Vi modvirkede en del af stigningen ved at droppe dækningen af foreningens få glasruder, men tegnede herudover en bestyrelsesansvarsdækning. Vores police kan findes på foreningens hjemmeside, og alle ejere bør sætte sig ind i vores dækning, da den også omfatter nogle af installationerne i de enkelte lejligheder.

Bestyrelsen ønsker at få en professionel støtte til foreningens vedligeholdelsesforpligtigelse, og ønsker derfor at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan og indgå en teknisk driftsaftale. Det fremgår af forslagene på generalforsamlingen 19/4 2017.