

# Forslag

til Ejerforeningen Kastaniecentrets ordinære generalforsamling 21. marts 2019

## Forslag stillet af bestyrelsen

Disse forslag indstilles til vedtagelse af Ejerforeningens bestyrelse. Økonomien **er indarbejdet** i bestyrelsens budget, der fremlægges til godkendelse. **Vedtages forslagene ikke**, justeres budgettet. Alle nævnte beløb er ekskl. MOMS.

### 1. Planlagt løbende vedligeholdelse

Bestyrelsen og DEAS samarbejder om planlægning og udførelse af forebyggende vedligeholdelsesopgaver med afsæt i den udarbejdede 10-års vedligeholdelsesplan (som tilrettes løbende efter behov). De resterende og fortsat relevante vedligeholdelsesopgaver, som blev besluttet på generalforsamlingen i 2018 ("2018-opgaverne"), men som endnu ikke er udført/afsluttet, vil blive udført/afsluttet hurtigst muligt.

**Forslag:** Disse "2019-opgaver" planlægges og udføres:

- 01.06a Tagrender renses årligt efter løvfald.
- 02.02b Lyskasser renses for blade m.v. ved løvfald
- 03.02a Murværk Etape 2 gennemgås for defekte fuger, der udbedres
- 03.03a Sokkel i gavl ved 350G repareres for revner. Løs puds afrenses og opmures
- 03.04b Membran og overflade på tagterrasser inspiceres årligt.
- 03.04c Maling af rækværk ved tagterrasser, svalegange og altaner + Hegn ved fællesarealer
- 03.05b Terrasser/Altaner inspiceres m.h.p. sikkerhed
- 05.03a Udskiftning af facadeparti med glasdør (Frisørens hovedindgang)
- 06.01a 344-346: Betontrin med afskallet slidlag og afslag, bør udskiftes efter behov.
- 06.03a Maling af gelænder ved kældertrappe OBS!
- 11.04a Uisolerede ventiler i varmekælder forsynes med aftagelige isoleringskapper.
- 20.01a Maling er cykelskure samt rækværk ved fælleshave
- 20.01c Rækværket mod fælleshaven skal males

**Økonomi:** Der hensættes kr. 338.000.- i regnskab 2018 til udførelse af "2018-opgaverne" i 2019. Der budgetteres i 2019 med kr. 122.000 til udførelse af "2019-opgaverne".

### 2. Forbedrede opbevaringsmuligheder for cykler m.v.

Pladsen til opbevaring af cykler og knallerter i Ejerforeningens 2 cykelskure er begrænset, og det giver til tider udfordringer for brugerne. Vi har ingen opbevaringsmulighed for barne- og klapvogne. Vi mangler også cykelstativer.

**Forslag:** Bestyrelsen skal arbejde med at finde løsninger, som udvider opbevaringskapaciteten, og fremsætte et forslag på førstkommende generalforsamling til vedtagelse. Der afsættes i budgettet en opsparing på 100.000 kr.

**Økonomi:** Opsparingen på 100.000 kr. indgår som udgift i det fremlagte budget.

### 3. Opsparing til reparation og fornyelse af koldt- og varmtvandsrør

Vores skjulte vandrørsinstallationer er 34 år gamle, og forsikringen dækker kun 50% af udgifterne ved eventuelle skader. I 2018 udskiftede vi installationerne over porten, frisøren og Botex.

**Forslag:** Der hensættes i budgettet i 2019 og i årene fremover en årlig opsparing på 100.000 kr. til dækning af eventuelle udgifter til skader fra tærede vand rør, som hører under den fælles vedligeholdelse, og som ikke dækkes af forsikringen, samt til brug ved et senere vedtaget vand rørs- renoveringsprojekt.

**Økonomi:** Hensættelsen på 100.000 kr. indgår som udgift i det fremlagte budget og i fremtidige budgetter indtil rørintallationen er fuldt renoveret.

### 4. Nye vedtægter og ordensregler

De nuværende vedtægter er på en række områder ukorrekte i forhold til ejendommens og foreningens nuværende status, og på andre områder har de vist sig at være utidssvarende og/eller uhensigtsmæssige. Ejerforeningen har ikke tidligere haft en husorden.

**Forslag:** Bestyrelsen skal udarbejde et forslag til nye vedtægter og tilhørende husorden, som fremsættes på førstkommende generalforsamling til vedtagelse. De nye vedtægter skal bl.a. tage højde for at:

- Bringe Ejerforeningens sikkerhed ved tvangsauktion eller konkurs til at stå i bedre forhold til ejerlejlighedernes fordelingstal end det er tilfældet i dag, og forøge sikkerheden.
- Give rettigheder til Ejerforeningen overfor privat- og erhvervslejere.
- Beskrive udlejerens ansvar for deres lejerers ageren.
- Fjerne eller omskrive paragraffer, som ikke længere giver mening (f.eks. paragraffen om ejendommens fællesantenneanlæg og måling af forbrugt varme).
- Håndtere situationer, hvor der ikke findes et tilstrækkeligt antal kandidater til bestyrelsen.
- Gøre reglerne om fælles og individuel vedligeholdelse mere præcise.

**Økonomi:** Udgiften til juridisk assistance med udarbejdelse af forslaget er budgetteret til 16.000 kr. ekskl. MOMS. Hvis de nye vedtægter vedtages på en efterfølgende generalforsamling, skal de tinglyses. Det vil anslået koste omkring 5.000 kr. ekskl. MOMS.

# Forslag stillet af medlemmerne

Disse forslag indstilles til vedtagelse af Ejerforeningens medlemmer. Økonomien **er ikke indarbejdet** i bestyrelsens budget, der fremlægges til godkendelse. **Vedtages forslagene**, justeres budgettet. Alle nævnte beløb er ekskl. MOMS.

## 5. Ophør af fælles storskraldordning

Udgifterne til fjernelse af storskrald fra skraldeskuret deles ligeligt mellem ejerne af de 26 lejligheder til privatbeboelse via et separat serviceregnskab. I 2018 udgjorde disse udgifter alene 7.307.- ekskl. MOMS. Hertil kommer udgifter til dagrenovation, pap og papir, som fordeles på samme måde.

**Forslagsstiller:** Niels Torp Steffensen

**Forslag:** Ordningen med kollektiv fjernelse af storskrald bringes til ophør. Ejerne henvises til gratis brug af Hvidovre Kommunes genbrugsplads eller for egen regning en privat afhentningsordning, som f.eks. Skraldebilen.dk.

**Økonomi:** Sparede omkostninger for ejerne af de 26 ejerlejligheder til privatbeboelse. Budgettet indeholder ikke udgifter til affaldshåndtering.

## 6. Fjernelse af buske og træer

Botex og ALDI ønsker beplantningen ud mod Hvidovrevej fjernet.

**Forslagsstiller:** Finn Nørmark

**Forslag:**

- Fældning af træerne
- Opgravning og fjernelse af buskene
- Der hvor der er jord nu (der hvor der nu er træer og buske) kan man lægge fliser eller skærver da specielt fliser nærmest er vedligeholdelsesfri. Det vil også være pænere. I øjeblikket ligger der affald ved og under buskene.

**Økonomi:** Bestyrelsen har indhentet tilbud på arbejdet. Det lyder på 40.100,00 kr. ekskl. MOMS.