

## **Indkaldelse til ordinær generalforsamling i E/F Kastaniecentret (8-560)**

Herved indkaldes til foreningens ordinære generalforsamling i henhold til vedtægternes §5, som afholdes

**onsdag den 28. april 2021, kl. 19:00**  
**I porten ved Hvidovrevej 350A**  
**2650 Hvidovre**  
**(Mødet afholdes udendørs, tag evt. selv klapstol med)**

*Vi kender ikke på nuværende tidspunkt de Covid-19 samfundsrestriktioner, der vil gælde på mødetidspunktet, hvad angår forsamlingsforbud.*

*Generalforsamlingen vil kun blive afholdt som indkaldt, hvis de på mødetidspunktet gældende myndighedskrav kan respekteres. Det kan f.eks. blive nødvendigt at begrænse deltagerantallet til 1 person pr. ejerlejlighed.*

*Vi opfordrer til at flest muligt afgiver fuldmagt til bestyrelsesformanden eller et bestyrelsesmedlem.*

***Vi opfordrer alle til at holde sig orienteret om mødets afholdelse på Ejerforeningens hjemmeside, [ef.kastaniecentret.dk/GF2021](http://ef.kastaniecentret.dk/GF2021), og i udsendte e-mail.***

Mødets dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab
4. Forslag
  - a. Forslag fra bestyrelsen
  - b. Forslag fra medlemmerne
5. Forelæggelse og godkendelse af budget
6. Valg af formand for bestyrelsen. Niels Steffensen er på valg.
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen. Frank Rasmussen og Sebastian Lindenskov er på valg.
8. Valg af suppleanter
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Vedlagt er:

- Bestyrelsens beretning
- Årsregnskab for 2020
- Forslag med bilag
- Budgetforslag for 2021

Dokumenter til brug ved generalforsamlingen kan læses/hentes på [ef.kastaniecentret.dk/GF2021](http://ef.kastaniecentret.dk/GF2021)

Venlig hilsen  
P.B.V. Niels Torp Steffensen.



EJERFORENINGEN

# Kastaniecentret

## Årsberetning for 2020

Bestyrelsesmødereferater og anden informationer 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](http://ef.kastaniecentret.dk) På hjemmesiden kan man også finde mange andre nyttige oplysninger.

2020 blev jo et noget andet år, end vi kunne forestille os, da vi gik ind i det. Både for samfundet generelt, men også for Ejerforeningens aktiviteter. Generalforsamlingen måtte udsættes til juni, og en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling måtte afholdes udendørs i porten i juli. Bestyrelsesmøderne er siden oktober afholdt virtuelt via Skype.

I efteråret blev vores meget aktive bestyrelsesmedlem og tidligere formand Allan Svensson syg og ukampdygtig. Vi håber alle på, at han – med sin sejhed – får trænet sig godt op igen. Det går stærkt fremad.

Vi fik i 2020 vedtaget og tinglyst de nye vedtægter. De var hårdt tiltrængte, da de nye vedtægter løser en række problemer, vi havde med de gamle. Udgifterne til tinglysning blev dog væsentligt højere, end vi havde forventet. Og så fik vi vedtaget en husorden. En sådan har vi aldrig før haft i foreningen.

Det lyste meget op på ejendommen, at vi fik malet alt vores udendørs træværk. En megastor opgave, som vi havde sparet det meste op til.

Der er kommet lidt vand ind ad skruehullerne i det nye tag. Det skyldes montagefejl, som vores leverandør, Svaneeng, har taget på sig, og gør noget ved. Alle med adgang fra lejligheden til loftrummet bør kigge efter vand, når det har regnet stærkt.

Bestyrelsen har ansøgt Hvidovre Kommune om dispensation fra lokalplanen, så vi kan etablere et cykelskur og legeområde i haven. Kommunens behandling kan tage et par år. Vi har sparet 200.000 kr. op til dette arbejde.

Økonomisk landede vi et meget stort overskud. De 139.000 kr. skyldes dog frigivelsen af overskuddet fra tagterrasseprojektet i 2017, der er blevet udbetalt i 2021. Bestyrelsen foreslår endvidere at tilbagebetale resten af overskuddet for 2020, ca. 100.000 kr., til ejerne i 2021.

Da vi skulle bruge pladsen i affaldsrummet til affaldscontainere, var vi i efteråret nødt til at nedlægge ordningen for aflevering af storskrald i rummet. Enkelte af os respekterer dog ikke dette stop, og afleverer fortsat storskrald i rummet. Det er respektløst over for fællesskabet, og ikke tilfredsstillende. Man skal selv aflevere sit storskrald på genbrugspladsen, eller bortskaffe det på anden måde.

P.B.V

Niels Torp Steffensen, Formand



**E/F Kastaniecentret  
Hvidovrevej 344-350G  
2650 Hvidovre  
CVR nr. 32958567**

**Årsregnskab for 2020**

**Administrator  
DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg**

**Ejd. 8-560/HELK**

## Ledelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2020 for E/F Kastaniecentret, som indeholder resultatopgørelse, balance og noter. Ejerforeningen er ikke omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser, og regnskabet er derfor opstillet i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 9. marts 2021

### Administrator

DEAS A/S

Helle Kühl  
ejendomsadministrator

Kirsten Krogh Sehestedt  
regnskabschef

### Bestyrelsen

Hvidovre, den 9. marts 2021

Niels Steffensen  
Bestyrelsesformand

Frank Tvenstrup Lund Rasmussen

Sebastian Lindenskov

Allan Svensson

Dennis G. H. Kruse

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsregnskabet.

Underskrift af årsregnskabet foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse revisor samt generalforsamlingens dirigent ved brug af NemID/digital signatur, jf. foreningens vedtægter. Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i E/F Kastaniecentret

#### Konklusion:

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Kastaniecentret for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion.

Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København Ø, den 9. marts 2021

Revisionsfirmaet  
Niels Harder A/S  
CVR-nr. 44682915

Niels Harder  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 6186

Underskrift af årsregnskabet foretages elektronisk ved brug af NemID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.

<b>Resultatopgørelse</b>	Regnskab 2020	Budget 2020 ekskl. moms (ej revideret)	Regnskab 2019
<b>Indtægter</b>			
Aconto E/F-bidrag.....	993.600	993.600	993.600
1 Andre indtægter.....	14.706	15.000	14.706
2 Renteindtægter.....	0	0	418
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>1.008.306</b>	<b>1.008.600</b>	<b>1.008.724</b>
<b>Udgifter</b>			
3 Bidrag til andre foreninger.....	131.063	162.000	81.106
4 El og vand.....	100.921	107.000	92.775
5 Forsikringer og abonnementer.....	118.871	119.000	105.558
6 Renholdelse og vicevært.....	8.800	20.000	0
Administrationshonorar.....	34.880	35.000	34.176
7 Øvrige administrationsomkostninger.....	93.196	103.000	71.916
8 Vedligeholdelse.....	120.177	124.000	369.538
9 Større vedligeholdelsesarbejder.....	333.388	360.000	0
10 Hensættelser.....	-63.115	-24.000	85.788
11 Renteudgifter .....	3	1.000	2
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>878.184</b>	<b>1.007.000</b>	<b>840.859</b>
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>130.122</b>	<b>1.600</b>	<b>167.865</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat (egenkapital).....	130.122		167.865
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b>130.122</b>		<b>167.865</b>

Indtægtsført hensættelse terrasseprojekt  
netto 139.327 kr. udbetales i 2021.

<b>Aktiver</b>	Balance pr. 31/12 2020	Balance pr. 31/12 2019
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Udlæg for ejere.....	0	5.596
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>5.596</b>
<b>Øvrige tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender.....	23.856	24.261
Indestående i Centerforeningen.....	94.247	101.016
Tilgodehavende moms.....	68.675	39.682
Forudbetalte omkostninger.....	74.614	21.544
13 Serviceregnskab.....	10.523	4.670
<b>Øvrige tilgodehavender i alt.....</b>	<b>271.915</b>	<b>191.173</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning, bestyrelse.....	2.502	2.502
AL-Bank FormueFlex 5301 0000568922.....	810.398	810.398
AL-Bank driftskonto, 5314 0000240683.....	622.324	563.019
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<b>1.435.224</b>	<b>1.375.919</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>1.707.139</b>	<b>1.572.688</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>1.707.139</b>	<b>1.572.688</b>



<b>Passiver</b>	Balance pr. 31/12 2020	Balance pr. 31/12 2019
<b>Egenkapital</b>		
Egenkapital, primo.....	929.598	687.120
Overført Grundfond.....	-687.120	0
Årets resultat.....	130.122	167.865
Momsregulering egenkapital.....	63.169	74.611
<b>14 Egenkapital i alt.....</b>	<b>435.769</b>	<b>929.596</b>
<b>Grundfond</b>		
Overført fra egenkapital.....	687.120	0
<b>Grundfond i alt.....</b>	<b>687.120</b>	<b>0</b>
<b>Kapital i alt.....</b>	<b>1.122.889</b>	<b>929.596</b>
<b>Hensættelser</b>		
10 Hensat til vedtaget vedligeholdelse.....	0	223.788
10 Hensat terrasseprojekt.....	0	139.327
Hensat forbedr. opbevaring cykler mm.....	200.000	100.000
Hensat rep. koldt- og varmtvandsrør.....	300.000	100.000
<b>Hensættelser i alt.....</b>	<b>500.000</b>	<b>563.115</b>
<b>Kortfristet gæld</b>		
<b>Anden gæld</b>		
Kreditorer - samlekonto.....	3.229	55.176
Skyldige omkostninger.....	56.604	15.260
12 Varmeregnskab.....	24.417	9.541
<b>Anden gæld i alt.....</b>	<b>84.250</b>	<b>79.977</b>
<b>Kortfristet gæld i alt.....</b>	<b>84.250</b>	<b>79.977</b>
<b>Gæld i alt.....</b>	<b>84.250</b>	<b>79.977</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>1.707.139</b>	<b>1.572.688</b>

Noter	Regnskab 2020	Budget ekskl. moms (ej revideret)	Regnskab 2019
<b>1 Andre indtægter</b>			
Haveleje.....	14.706	15.000	14.706
<b>Andre indtægter i alt.....</b>	<b>14.706</b>	<b>15.000</b>	<b>14.706</b>
<b>2 Renteindtægter</b>			
Renteindtægter, bank.....	0	0	418
<b>Renteindtægter i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>418</b>
<b>3 Bidrag til andre foreninger</b>			
Bidrag til centerforeningen.....	124.294	123.000	120.305
Reg. indestående i centerforeningen.....	6.769	39.000	-39.199
<b>Bidrag til andre foreninger i alt.....</b>	<b>131.063</b>	<b>162.000</b>	<b>81.106</b>
<b>4 El og vand</b>			
El.....	21.356	27.000	25.852
Vand.....	79.565	80.000	66.923
<b>El og vand i alt.....</b>	<b>100.921</b>	<b>107.000</b>	<b>92.775</b>
<b>5 Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring.....	95.532	95.000	93.199
Service - overvågning røgmeldere.....	182	0	0
Service - elektrolyse.....	2.645	2.000	0
Service - varmeanlæg.....	4.622	5.000	4.487
Service - Ista varmemålere.....	2.363	3.000	2.363
Service - VVB / veksler.....	7.487	7.000	0
Service - grundvandspumper.....	2.430	3.000	2.430
Service - rensning af afløb og brønde.....	2.534	3.000	2.559
Øvrige abonnementer.....	1.076	1.000	520
<b>Forsikringer og abonnementer i alt.....</b>	<b>118.871</b>	<b>119.000</b>	<b>105.558</b>
<b>6 Renholdelse og vicevært</b>			
Trappevask.....	8.800	10.000	0
Snerydning/vejsalt.....	0	10.000	0
<b>Renholdelse og vicevært i alt.....</b>	<b>8.800</b>	<b>20.000</b>	<b>0</b>
<b>7 Øvrige administrationsomk.</b>			
Andre adm.honorarer DEAS A/S.....	12.179	16.000	9.616
Revisor.....	9.800	10.000	9.600
Advokat, juridisk bistand.....	12.500	40.000	12.300
Ingeniør.....	0	0	31.561
Forbrugsregnskaber.....	1.101	1.000	1.088
Gebyrer mv.....	52.888	30.000	2.074
Porto.....	4.272	3.000	2.031
Mødeudgifter.....	177	3.000	3.146
Gaver og repræsentation.....	279	0	500
<b>Øvrige administrationsomk. i alt.....</b>	<b>93.196</b>	<b>103.000</b>	<b>71.916</b>

Noter	Regnskab	Budget	Regnskab
	2020	ekskl. moms (ej revideret)	2019
<b>8 Vedligeholdelse</b>			
Terrændæk, Kælder.....	2.199	0	0
Inderfacader.....	0	0	118
Tagkonstruktion.....	799	0	10.393
Generelt.....	0	0	1.868
Døre i facade.....	11.937	0	1.474
Låse og nøgler.....	1.020	0	1.619
Tagrender/nedløb.....	10.035	0	1.648
Indervægsbeklædning.....	4.500	0	0
Afløb.....	0	0	3.452
Vandinstallationer.....	7.370	0	924
Varmeinstallationer.....	25.618	0	70.611
Fyringsanlæg.....	1.173	0	16.519
Ventilationsanlæg.....	1.184	0	0
El-anlæg.....	115	0	1.785
Belysningsanlæg.....	2.059	0	1.483
Afbrydere og kontakter.....	0	0	1.804
Overvågningsanlæg.....	0	0	3.045
Indkøb af småmateriel.....	274	0	0
Hegn/mure.....	0	0	535
Låger/porte.....	0	0	4.160
Andre belægninger.....	0	0	105
Kloakanlæg.....	0	0	9.400
Brønde og dæksler.....	0	0	2.255
Skilte.....	353	0	0
Beplantning.....	0	0	128
Generelt.....	7.000	0	0
Forsikringskader - selvrisiko.....	44.541	0	0
Budgetteret løbende vedligeholdelse.....	0	124.000	0
Budgetteret planlagt vedligeholdelse.....	0	0	236.212
<b>Vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>120.177</b>	<b>124.000</b>	<b>369.538</b>
<b>9 Større vedligeholdelsesarbejder</b>			
Etablering af adgangskontrol.....	79.351	80.000	0
Maling af træværk.....	241.617	250.000	0
Etablering af cykelstativer.....	10.245	25.000	0
Fodboldmål.....	2.175	5.000	0
<b>Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....</b>	<b>333.388</b>	<b>360.000</b>	<b>0</b>
<b>10 Hensættelser</b>			
Hensættelse til rep koldt- og varmtvandsrør.....	300.000	200.000	200.000
Hensættelse til terrasseprojekt.....	-139.327	0	0
Anvendt tidl års henlæggelse vedligehold.....	-223.788	-224.000	-114.212
<b>Hensættelser i alt.....</b>	<b>-63.115</b>	<b>-24.000</b>	<b>85.788</b>

<b>Noter</b>	Regnskab 2020	Budget ekskl. moms (ej revideret)	Regnskab 2019
<b>11 Renteudgifter</b>			
Renteudgifter, bank.....	3	1.000	2
<b>Renteudgifter i alt.....</b>	<b>3</b>	<b>1.000</b>	<b>2</b>

Noter	Regnskab 2020	Regnskab 2019
<b>12 Varmeregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-125.988	-131.428
Forbrug fjernvarme.....	101.571	121.887
<b>Varmeregnskab i alt.....</b>	<b>-24.417</b>	<b>-9.541</b>
<b>13 Serviceregnskab</b>		
Opkrævet aconto, renovation.....	-40.824	-35.640
Reg. opkrævet tidligere år.....	0	-424
Udgifter renovation.....	46.677	36.560
Resultat tidligere år.....	4.670	4.174
<b>Serviceregnskab i alt.....</b>	<b>10.523</b>	<b>4.670</b>

**Note 14**

Ejer pr. 31. december 2020	Fordelingstal	Saldo 01.01.2020	Afregnet i året	Andel fællesudgifter	Betalt aconto	Moms- regulering	Saldo 31.12.2020
Hvidovrevej 344, 1. 1.	78	18.693	0	17.363	19.980	1.270	22.580
Hvidovrevej 344, 1. 2.	75	17.974	0	16.695	19.211	1.221	21.711
Hvidovrevej 344, 1. 3.	75	17.974	0	16.695	19.211	1.221	21.711
Hvidovrevej 344, 1. 4.	75	17.974	0	16.695	19.211	1.221	21.711
Hvidovrevej 346, 1. 1.	75	17.974	0	16.695	19.211	1.221	21.711
Hvidovrevej 346, 1. 2.	75	17.974	0	16.695	19.211	1.221	21.711
Hvidovrevej 346, 1. 3.	75	17.974	0	16.695	19.211	1.221	21.711
Hvidovrevej 346, 1. 4.	75	17.974	0	16.695	19.211	1.221	21.711
Hvidovrevej 346, 1. 5.	47	11.263	0	10.462	12.039	765	13.605
Hvidovrevej 350 B, 1. tv.	74	17.734	0	16.473	18.955	1.205	21.421
Hvidovrevej 350 B, 1. th.	75	17.974	0	16.695	19.211	1.221	21.711
Hvidovrevej 350 A, 1.	325	77.886	0	72.346	83.248	5.293	94.081
Hvidovrevej 344, st.	895	214.487	0	199.230	229.253	14.575	259.086
Hvidovrevej 346, st.	177	42.418	0	39.401	45.338	2.882	51.237
Hvidovrevej 348, st. th.	148	35.468	0	32.945	37.910	2.410	42.843
Hvidovrevej 348, st. tv.	510	122.221	0	113.528	130.636	8.305	147.634
Hvidovrevej 350 C, st. tv.	69	16.536	0	15.360	17.674	1.124	19.974
Hvidovrevej 350 C, st. th.	68	16.296	0	15.137	17.418	1.107	19.684
Hvidovrevej 350 D, st. tv.	68	16.296	0	15.137	17.418	1.107	19.684
Hvidovrevej 350 D, st. th.	68	16.296	0	15.137	17.418	1.107	19.684
Hvidovrevej 350 E, st. tv.	68	16.296	0	15.137	17.418	1.107	19.684
Hvidovrevej 350 E, st. th.	70	16.775	0	15.582	17.930	1.140	20.263
Hvidovrevej 350 F, st.	93	22.287	0	20.702	23.822	1.514	26.921
Hvidovrevej 350 G, st.	95	22.767	0	21.147	24.334	1.547	27.501
Hvidovrevej 350 C, 1. th.	72	17.255	0	16.027	18.443	1.173	20.844
Hvidovrevej 350 C, 1. tv.	70	16.775	0	15.582	17.930	1.140	20.263
Hvidovrevej 350 D, 1. th.	70	16.775	0	15.582	17.930	1.140	20.263
Hvidovrevej 350 D, 1. tv.	70	16.775	0	15.582	17.930	1.140	20.263
Hvidovrevej 350 E, 1. th.	70	16.775	0	15.582	17.930	1.140	20.263
Hvidovrevej 350 E, 1. tv.	74	17.734	0	16.473	18.955	1.205	21.421
	<b>3.879</b>	<b>929.600</b>	<b>0</b>	<b>863.475</b>	<b>993.597</b>	<b>63.169</b>	<b>1.122.890</b>

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Helle Kühl

### Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:13972778

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-03-19 12:24:07Z

NEM ID 

## Kirsten Krogh Sehested

### Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:1262761522406

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-03-19 12:30:51Z

NEM ID 

## Niels Torp Steffensen

### Formand

På vegne af: E/F Kastaniecentret

Serienummer: PID:9208-2002-2-010834245107

IP: 87.50.xxx.xxx

2021-03-19 12:55:42Z

NEM ID 

## Sebastian Lindenskov

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/S Kastaniecentret

Serienummer: PID:9208-2002-2-045079037069

IP: 213.32.xxx.xxx

2021-03-22 10:42:08Z

NEM ID 

## Dennis Gravesen Holmsted Kruse

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/F Kastaniecentret

Serienummer: PID:9208-2002-2-247222412706

IP: 128.0.xxx.xxx

2021-03-23 14:04:57Z

NEM ID 

## Frank Tvenstrup Rasmussen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Kastaniecentret

Serienummer: PID:9208-2002-2-855497195980

IP: 62.44.xxx.xxx

2021-03-23 15:05:56Z

NEM ID 

## Niels Harder

### Underskrivende revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Niels Harder A/S

Serienummer: CVR:44682915-RID:21242503

IP: 80.199.xxx.xxx

2021-03-24 09:07:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8B015-VM2UL-NIXCI-MM003-K2DBC-WJB52

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

REVISIONSFIRMAET NIELS HARDER A/S  
STATSAUTORISERET REVISOR



ØSTBANEGADE 3, <sup>ST.TV.</sup> · 2100 KØBENHAVN Ø · TELEFON 35 47 40 00  
CVR 44 68 29 15 · MAIL@REVISORHARDER.DK

**E/F Kastaniecentret**

**Revisionsprotokollat af 9. marts 2021**



## 1. KONKLUSION PÅ REVISIONEN AF REGNSKABET FOR 2020.

Vi har revideret det af administrator udarbejdede årsregnskab for E/F Kastaniecentret for 2020.

Årsregnskabet for 2020 udviser et overskud på kr. 130.122, samlede aktiver på kr. 1.707.139 og en egenkapital ved regnskabsårets udgang på kr. 435.769.

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Årsregnskabet og de i dette protokollats afsnit 2 og 3 anførte kommentarer og supplerende specifikationer samt øvrige bemærkninger i revisionsprotokollatet udgør efter vor opfattelse et væsentligt grundlag for bestyrelsens stillingtagen til årsregnskabet.

Såfremt bestyrelsen godkender årsregnskabet i den foreliggende form, vil vi forsyne det med revisionspåtegning med følgende konklusion.

### **Konklusion:**

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Kastaniecentret for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

## 2. FORHOLD VEDRØRENDE REVISIONEN.

### **Manglende funktionsadskillelse:**

Muligheden for at hindre væsentlige fejl i foreningens årsregnskab, herunder fejl forårsaget af besvigelser, beror først og fremmest på, om der ved tilrettelæggelsen af foreningens registreringssystemer og forretningsgange sikres en betryggende intern kontrol.

Den interne kontrol i foreningen er i størst muligt praktisk omfang etableret ved, at bestyrelsen overvåger foreningens økonomi og at alle udgifter og udbetalinger skal godkendes af et medlem af bestyrelsen. Der er således en vis funktionsadskillelse imellem bestyrelse og administrator. Af praktiske hensyn er der ikke etableret en funktionsadskillelse mellem disponerende (håndtering af likvider) og registrerende (bogføring mv.) funktioner, idet administrator alene forestår begge funktioner. Dette svækker i sagens natur den interne kontrol.

#### **Drøftelser med ledelsen om besvigelser:**

Under revisionen har vi forespurgt bestyrelsen/administrator om risikoen for besvigelser, der over for os har oplyst, at der efter dennes vurdering ikke er særlig risiko for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser.

Bestyrelsen/administrator har endvidere oplyst, at den ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser.

Vi har under vores revision ikke konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om besvigelser af væsentlig betydning for informationerne i årsregnskabet.

### **3. IKKE KORRIGEREDE FEJL.**

I henhold til de danske revisionsstandarder skal vi overfor bestyrelsen/administrator redegøre for eventuelle fejl konstateret under vor revision, som ikke er korrigeret i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

Det er efter vor opfattelse ikke usædvanligt, at der konstateres administrative og bogføringsmæssige fejl i forbindelse med regnskabsaflæggelsen, som ikke rettes, da de vurderes ikke at være af væsentlig betydning for regnskabsaflæggelsen og for det billede årsregnskabet skal give af foreningen.

Vi har i forbindelse med revisionen ikke konstateret større fejl, som ikke er blevet korrigeret.

#### 4. REVISIONENS GENNEMFØRELSE.

##### **Generelle forhold:**

Revisionen har været gennemført ved stikprøver med henblik på at efterprøve, at årsregnskabet's oplysninger og beløbsangivelser er korrekte. Revisionen har omfattet en gennemgang og vurdering af forretningsgange og interne kontroller af betydning for regnskabsaflæggelsen samt en gennemgang og vurdering af bogholderiposteringer og dokumentationer herfor. Revisionen har tillige omfattet en vurdering af den valgte regnskabspraksis og de af bestyrelsen/administrator udøvede regnskabsmæssige skøn.

Revisionen af årsregnskabet har bl.a. omfattet en analyse af resultatopgørelsens poster, herunder en sammenholdelse med sidste års resultatopgørelse.

Ved gennemgang af balancen har vi i overensstemmelse med god revisionskik overbevist os om aktivers og passivers tilstedeværelse, forsvarlige værdiansættelse og tilhørsforhold til foreningen.

Vi har i den forbindelse påset, at alle os bekendte forpligtelser er oplyst i årsregnskabet.

Revisionen er udført i forbindelse med udarbejdelse af årsregnskabet.

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger. Det er vor opfattelse, at foreningens registreringssystemer m.v. er tilrettelagt hensigtsmæssigt og praktisk under hensyn til foreningens aktivitet og registreringsopgaver.

#### 4. REVISIONENS GENNEMFØRELSE – FORTSAT.

##### **Opbevaring af regnskabsmateriale:**

Det er vor opfattelse, at lovgivningens krav om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale er overholdt.

##### **Foreningens forsikringsforhold:**

Foreningens forsikringsdækningsforhold omfattes ikke af vor revision, men bestyrelsen/administrator har på vor forespørgsel oplyst, at den anser foreningen for forsvarligt forsikret i en skadessituation.

##### **Informationsteknologi:**

I forbindelse med vor revision har vi gennemgået foreningens IT-anvendelse.

Da foreningen/administrator kun gør brug af standardprogrammel og foretager regelmæssig back-up, er det vor vurdering, at foreningen ikke kan betragtes som særlig afhængig af IT og at IT-anvendelsen ikke er risikofyldt.

##### **Eventualforpligtelser m.v.:**

Det er meddelt os, at der ikke forefindes væsentlige gældsforpligtelser eller krav o.l. samt kautions- og garantiforpligtelser, udover hvad der fremgår af årsregnskabet.

##### **Skattemæssige forhold:**

Foreningen har ikke os bekendt haft skattepligtig aktivitet i regnskabsåret.



5. ERKLÆRING.

Ifølge lovgivningen skal vi erklære, at vi opfylder de habilitetsbetingelser, der er indeholdt i lovgivningen, og at vi under revisionen har modtaget de oplysninger, vi har anmodet om.

København, den 9. marts 2021

Revisionsfirmaet Niels Harder A/S

Niels Harder

statsautoriseret revisor

Fremlagt og gennemlæst, den        /        2021

I bestyrelsen:

Underskrifter foretages elektronisk ved brug af NemID/digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Niels Torp Steffensen

### Formand

På vegne af: E/F Kastaniecentret

Serienummer: PID:9208-2002-2-010834245107

IP: 87.50.xxx.xxx

2021-03-19 12:55:42Z

NEM ID 

## Sebastian Lindenskov

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/S Kastaniecentret

Serienummer: PID:9208-2002-2-045079037069

IP: 213.32.xxx.xxx

2021-03-22 10:42:08Z

NEM ID 

## Dennis Gravesen Holmsted Kruse

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/F Kastaniecentret

Serienummer: PID:9208-2002-2-247222412706

IP: 128.0.xxx.xxx

2021-03-23 14:04:57Z

NEM ID 

## Frank Tvenstrup Rasmussen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Kastaniecentret

Serienummer: PID:9208-2002-2-855497195980

IP: 62.44.xxx.xxx

2021-03-23 15:05:56Z

NEM ID 

## Niels Harder

### Underskrivende revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Niels Harder A/S

Serienummer: CVR:44682915-RID:21242503

IP: 80.199.xxx.xxx

2021-03-24 09:07:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Z5TEM-NBE37-G434L-AFAP4-BJMON-MT2P3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

## **E/F Kastaniecentret**

**Hvidovrevej 344-350G**

**2650 Hvidovre**

CVR-nr. 32958567

Matr. nr. 23fy, Hvidovre by, Strandmark

Kundenr. 8-560

---

## **Budget for perioden**

**1. januar 2021 - 31. december 2021**

BUDGET 2021	NOTE	BUDGET 2021	REGNSKAB 2020	BUDGET 2020
<b>INDTÆGTER</b>				
Aconto E/F-bidrag		993.600	993.600	993.600
Øvrige indtægter	1	15.000	14.706	15.000
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>1.008.600</b>	<b>1.008.306</b>	<b>1.008.600</b>
<b>UDGIFTER</b>				
Bidrag til andre foreninger	2	140.000	131.063	162.000
Forbrugsafgifter	3	107.000	100.921	107.000
Forsikringer og abonnementer	4	123.700	118.871	119.000
Ejendomsdrift	5	15.000	8.800	20.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		35.500	34.880	35.000
Øvrige administrationsomkostninger	6	146.000	93.196	103.000
Løbende vedligeholdelse		125.000	120.177	124.000
Større vedligeholdelsesarbejder	7	111.400	333.388	360.000
Hensættelser til fornyelse af fællesopgaver	8	200.000	-63.115	-24.000
Renteudgifter	9	5.000	3	1.000
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>1.008.600</b>	<b>878.184</b>	<b>1.007.000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>130.122</b>	<b>1.600</b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>				
Overført resultat (egenkapital)		0	130.122	1.600
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>0</b>	<b>130.122</b>	<b>1.600</b>

Indtægtsført i årsregnskab 2020,  
hensættelse terrasseprojekt, udbetales i 2021  
Anvendt af opsparret egenkapital pr. 31. december 2020

139.327  
-139.327



NOTER TIL BUDGET 2021

	BUDGET 2021	REGNSKAB 2020	BUDGET 2020
<b>1 Øvrige indtægter</b>			
Haveleje	15.000	14.706	15.000
<b>Øvrige indtægter i alt</b>	<b>15.000</b>	<b>14.706</b>	<b>15.000</b>
<b>2 Bidrag til andre foreninger</b>			
Bidrag til centerforeningen	124.500	124.294	123.000
Reg. indestående i centerforeningen	15.500	6.769	39.000
<b>Bidrag til andre foreninger i alt</b>	<b>140.000</b>	<b>131.063</b>	<b>162.000</b>
<b>3 Forbrugsafgifter</b>			
El	25.000	21.356	27.000
Vand	82.000	79.565	80.000
<b>Forbrugsafgifter i alt</b>	<b>107.000</b>	<b>100.921</b>	<b>107.000</b>
<b>4 Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring	100.000	95.532	95.000
Service - overvågning røgmeldere	200	182	0
Service - elektrolyse	3.000	2.645	2.000
Service - varmeanlæg	5.000	4.622	5.000
Service - Ista varmemålere	2.500	2.363	3.000
Service - VVB / veksler	7.500	7.487	7.000
Service - grundvandspumper	2.500	2.430	3.000
Service - rensning af afløb og brønde	3.000	2.534	3.000
Øvrige abonnementer	0	1.076	1.000
<b>Forsikringer og abonnementer i alt</b>	<b>123.700</b>	<b>118.871</b>	<b>119.000</b>
<b>5 Ejendomsdrift</b>			
Trappevask	15.000	8.800	10.000
Snerydning/vejsalt	0	0	10.000
<b>Ejendomsdrift i alt</b>	<b>15.000</b>	<b>8.800</b>	<b>20.000</b>
<b>6 Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Andre adm.honorarer DEAS A/S	12.000	12.179	16.000
Revisor	10.000	9.800	10.000
Advokat, juridisk bistand	0	12.500	40.000
Ingeniør	100.000	0	0
Anden konsulent energimærke	15.000	0	0
Forbrugsregnskaber	1.500	1.101	1.000
Gebyrer mv.	2.500	52.888	30.000
Porto	2.000	4.272	3.000
Mødeudgifter	3.000	177	3.000
Gaver og repræsentation	0	279	0
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt</b>	<b>146.000</b>	<b>93.196</b>	<b>103.000</b>

NOTER TIL BUDGET 2021

	BUDGET 2021	REGNSKAB 2020	BUDGET 2020
<b>7 Større vedligeholdelsesarbejder</b>			
Etablering af adgangskontrol	0	79.351	80.000
Maling af træværk	0	241.617	250.000
Hensættelse til fornyelse af fællesopga	111.400	0	0
Etablering af cykelstativer	0	10.245	25.000
Fodboldmål	0	2.175	5.000
<b>Større vedligeholdelsesarbejder i alt</b>	<b>111.400</b>	<b>333.388</b>	<b>360.000</b>
<b>8 Hensættelser til fornyelse af fællesopgaver</b>			
Hensættelse til vedligehold af vandrør	200.000	300.000	200.000
Hensættelse til terrasseprojekt	0	-139.327	0
Anvendt tidl års henlæggelse vedligehold	0	-223.788	-224.000
<b>Hensættelser til fornyelse af fællesopgaver i alt</b>	<b>200.000</b>	<b>-63.115</b>	<b>-24.000</b>
<b>9 Renteudgifter</b>			
Renteudgifter, bank	5.000	3	1.000
<b>Renteudgifter i alt</b>	<b>5.000</b>	<b>3</b>	<b>1.000</b>

# Forslag

til behandling på Ejerforeningens ordinære generalforsamling 28. april 2021

## Forslag stillet af bestyrelsen

### 1. Ladestandere og Parkeringsbegrænsning

Bestyrelsen har fremsat nedenstående forslag til Kastaniecentrets Centerforenings generalforsamling 11. maj, og ønsker at Ejerforeningens generalforsamling godkender dette. Hvis godkendelsen ikke opnås, vil forslaget blive trukket tilbage:

*Der henvises til vedlagte forslag, bilag 1. Dette forslag består af 2 delforslag, der udgør et integreret hele. Nedenstående sættes til en samlet afstemning.*

- **Ladestandere:** Bestyrelsen bemyndiges til at indhente rådgivning, med henblik på at udarbejde et konkret og prisestimeret projekt for etablering og drift af ladestandere, som beskrevet i bilag 1. Projektet forelægges til endelig beslutning på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling. Der afsættes 10.000 kr. i budgettet for 2021 til dette arbejde.
- **P- begrænsninger:** Bestyrelsen bemyndiges til at indføre P- begrænsning på P-pladsen, bedst muligt efter principperne nævnt i bilag 1.

### 2. Ny, supplerende bankforbindelse

På den ordinære generalforsamling 2020 blev bestyrelsen spurgt, om der ikke bør arbejdes med en supplerende bankkonto, af hensyn til at være bedst muligt dækket af indskydergarantifonden. DEAS er blevet forespurgt om det bedste banktilbud, og de oplyser, at ingen banker p.t. er interesserede. Bedste bud er Nordea, hvor DEAS oplyser, at de heller ikke er interesseret, men har givet følgende vejledende priser (som desværre også afspejler at de ikke er særlig interesseret):

- 2.400 kr. i opstartsgebyr
- 3.000 kr. i administrationsgebyr om året
- 15 kr. i månedligt gebyr
- Negative renter af indestående

Hertil kommer omkostninger til DEAS for oprettelse af konto. Fordelingen i indeståendet i 2 banker skal administreres manuelt af bestyrelsen.

Bestyrelsen har drøftet spørgsmålet, og foreslår generalforsamlingen at træffe beslutning om at vi p.t. **ikke** indgår en ny, supplerende bankforbindelse, men fortsætter med Arbejdernes Landsbank. Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens tilslutning her til.

### 3. Tilretninger af husordenen

Bestyrelsen foreslår justeringer af Ejerforeningens husorden, som det fremgår af bilag 2.

3 ting driver dette ønske, hvortil kommer enkelte redaktionelle ændringer:

- At der ikke længere modtages storskrald i affaldsrummet
- At tydeliggøre forhold omkring Ejerforeningens digitale kommunikation
- At udvide afsnittet "Ro" til "Støj og andre gener"

#### 4. VVS- renovering

På grund af de konstaterede udfordringer med utætheder i vandrørene har bestyrelsen hyret en VVS- ingeniør, med henblik på at få rådgivning om mulige løsninger af problemstillingerne og udarbejde en plan for udførelse af løsningerne. Bestyrelsen foreslår, at den bemyndiges til at igangsætte VVS-arbejder, som rådgiveren anbefaler udført straks eller snarest, indenfor det beløb, der i årsregnskabet for 2020 er hensat til rep. af koldt- og varmtvandsrør.

#### 5. Fornyelser og stabile fællesindbetalinger

Det begynder at skinne igennem, at foreningens ejendom er over 35 år gammel. Bestyrelsen ønsker derfor, at vi fremadrettet, foruden vedligehold, også fokuserer på fornyelser, så foreningens værdigrundlag kan fastholdes.

For at give mulighed for en langsigtet planlægning, og dermed sikre, at fællesbetalingerne ikke fluktuerer for meget, vil bestyrelsen i 2021 og fremover sigte på at fastholde fællesindbetalingerne på niveau med 2020. For at opnå det, vil vi holde vedligeholdelsesplanen ajour, løbende udarbejde en plan for fornyelser, og hensætte det regnskabsmæssige råderum til konkrete større vedligeholdelsesarbejder, herunder fornyelser.

De år, hvor der er store udgifter til vedligehold, vil vi derfor kunne hensætte tilsvarende færre penge til fornyelse og vice versa. Bestyrelsen vil på generalforsamlingerne fremlægge forslag om de opgaver, som bestyrelsen konkret foreslår igangsat.

Det er bestyrelsen intention, på næstkommende generalforsamling, at foreslå en renovering af de fire fællesopgange 350 B-C-D-E, så disse bliver trukket ud af firserne og får et moderne og indbydende udtryk, med ny neutral og tidløs fremtoning af væg og gulv. I 2021 er råderummet på 111.400 kr. i budgetforslaget hensat til fornyelse af fællesopgange.

Bestyrelsen ønsker Generalforsamlingens tilslutning til ovenstående.

### Forslag stillet af medlemmerne

#### **Vedtægternes §5 stk. 3 siger:**

Et medlem har ret til at stille et forslag til behandling på den ordinære generalforsamling. Forslaget skal være bestyrelsens formand i hænde senest to uger før generalforsamlingen.

Vedlagt nedenfor: Bilag 1, Bilag 2



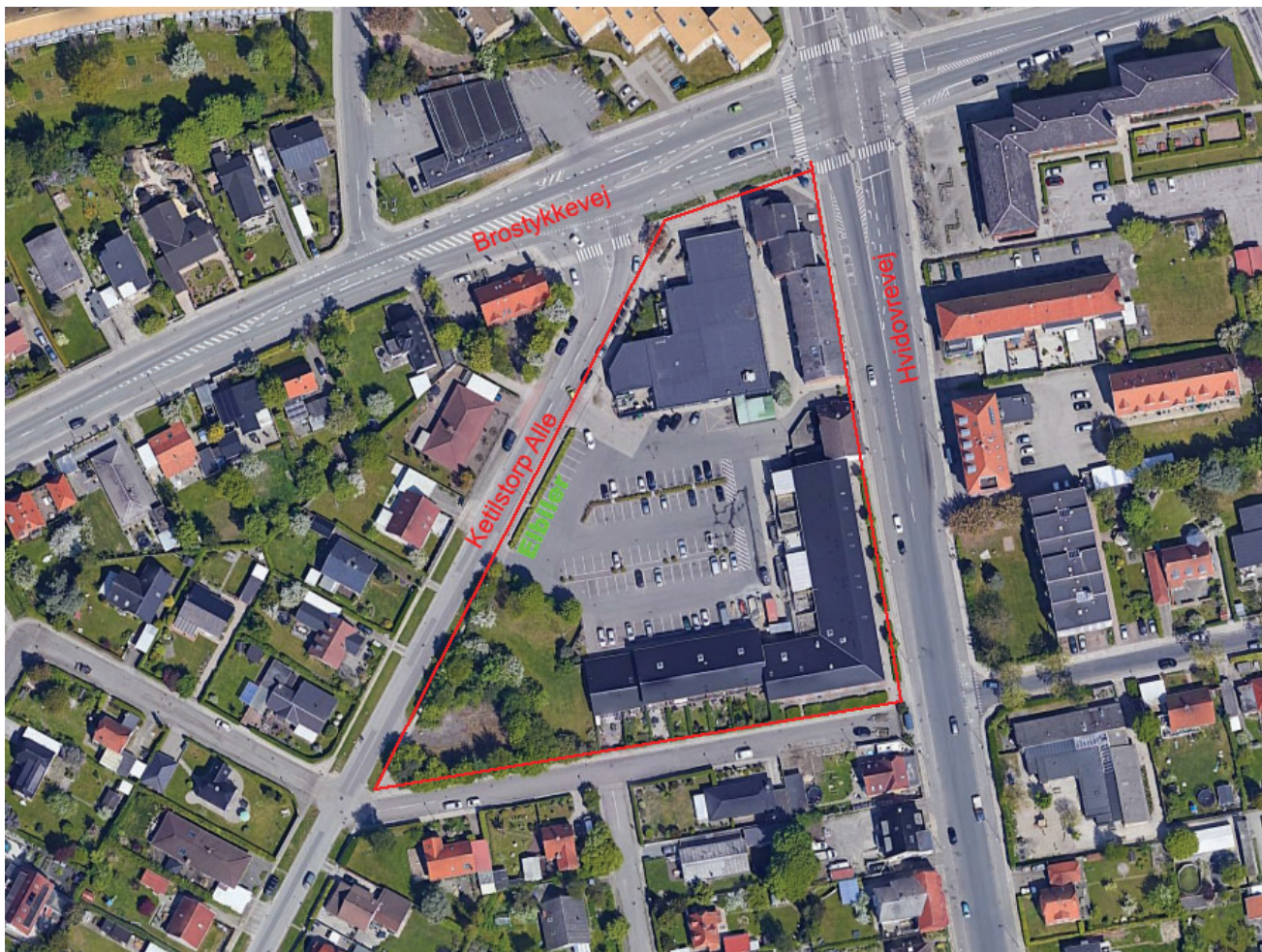
# Forslag om indretning af P-pladsen

Etablering af ladestandere til elbiler og indførelse af parkeringsbegrænsninger

Dette forslag vedrører etablering af mulighed for at elbiler, tilhørende især beboere og erhvervsdrivende, men også besøgende, kunder / klienter og andre kan oplade deres eldrevne køretøjer mens de står på dertil indrettede P-båse på Kastaniecentrets parkeringsplads. For at beskytte disse P-pladser mod misbrug, og for at skabe bedre plads til brugernes biler på P-pladsen i øvrigt, indføres der samtidigt P-begrænsninger, rettet mod uvedkommendes brug af P-pladsen.

## Ladestandere

Som vist på nedenstående foto etableres der i P-rækken ud mod Ketilstorp Allé 2 ladestandere (forberedt til 3-4 ladestandere). Ladestanderne placeres, så de hver kan forsyne 2 P-båse. De pågældende P-båse opmærkes til at være forbeholdt til elbiler under opladning.





Der indgås aftale med Clever (Vi kan også vælge Eon eller anden udbyder), som står for etablering af standerne, driften af anlægget og aftaler med brugerne om betalingen for elforbruget. Læs mere via dette link <https://clever.dk/erhverv/boligforeninger/> som et eksempel på samarbejdet med Centerforeningen.

P-båsene bliver offentligt tilgængelige. Se dog afsnittet om P-begrænsninger nedenfor.

Udgifter til etablering af ladestanderne og tilslutning til elnettet afholdes af Centerforeningen som fællesudgift. Udgifterne anslås til 150.000 kr. for de første 2 standere og opmærkning af 4 P-båse. Det skal undersøges, om der kan opnås offentligt tilskud til etableringen.

## P-begrænsninger

Den fri adgang, som vi har i dag, til offentlig og ubegrænset parkering på P-pladsen, medfører at et antal uvedkommende parkerer på pladsen, og dermed optager P-båse beregnet for beboere, erhvervsdrivende og gæster, kunder m.v. med ærinde i Kastaniecentret. Dette vil især udgøre et problem, når der etableres P-båse med ladestanderne til elbiler, som ikke skal misbruges af uvedkommende.

For at imødegå misbrug af Kastaniecentrets P-plads indføres der P-begrænsninger. Disse begrænsninger skal udformes, så de ikke generer de retmæssige brugere (herunder gæster, kunder m.v.). Begrænsningerne skal skiltes ved indkørslen til pladsen og på arealet, ifølge gældende regler. Til at håndhæve begrænsningerne, indgår Centerforeningen aftale med et P-vagtfirma om uniformeret kontrol på parkeringsarealet af uddannede kontrollanter, og opkrævning af afgifter for uberettiget parkering. Det må antages, at denne uniformerede kontrol også vil mindske antallet af uvedkommende personer (drankeres og narkohandlers) generende ophold på arealet. P-vagtfirmaet bekoster skiltningen.

Nedenfor skitseres, hvordan P-begrænsninger og administration kan tænkes udført i samarbejde med P-vagtfirmaet:

- Beboeres og erhvervsdrivendes (inkl. ansatte) faste bilers nummerplader registreres, så disse biler kan parkere helt frit på P-pladsen. Registreringen varetages af Centerforeningen.
- Hjemmeplejebiler med synlig reklame påtrykt er fritaget for kontrol
- Andre køretøjers parkering tidsbegrænses til 2 timer. Der skal bruges P-skive.
- Til gæster, håndværkere eller andre, der har behov for mere end 2 timers parkering kan enhver beboer eller erhvervsdrivende udstede gæstekort til max. 24 timers parkering, på PC, Mobiltelefon eller som et fysisk kort til bilruden.
- P-båse til elbiler må kun bruges af elbiler under opladning (tilsluttet en ladestander).
- P-vagtfirmaet håndhæver P-begrænsningerne og udsteder ved overskridelse kontrolafgifter. Centerforeningen modtager en andel af de opkrævede afgifter, men involveres herudover ikke i sagsbehandlingen.
- Centerforeningen kan tilkalde P-vagtfirmaet 24/7 ved opståede parkeringsproblemer.
- Centerforeningen kan annullere udstedte kontrolafgifter.
- Centerforeningen kan opsigte aftalen med P-vagtfirmaet uden varsel.



EJERFORENINGEN

# Kastaniecentret

## Husordenen

## Bilag 2

Medlemmerne i Ejerforeningen Kastaniecentret (ejerne) lægger stor vægt på at opretholde

- et godt naboskab
- en attraktiv ejendom
- mindst mulig gene naboerne imellem **med hensyn til støj og ure**

Derfor er vi på foreningens generalforsamling **den 25. juni 2020** blevet enige om denne husorden for ejendommen.

### Indhold

Indledning .....	1
Affald .....	1
Brandsikring .....	2
Brugsvejledninger .....	2
Bygningsforsikringen .....	2
Cykler, barnevogne mv. ....	2
Driftsforstyrrelser .....	2
Fester .....	2
Fodring af dyr .....	2
Fællesarealernes brug .....	2
Haver, tagterrasser og altaner .....	3
Husdyr .....	3
Information .....	3
Klager .....	3
Nøgler til fællesarealer .....	3
Postkasser .....	3
Støj og andre gener .....	3

### Indledning

Husordenen supplerer foreningens vedtægter. Den indeholder ikke kun regler og påbud, men også gode vejledninger til at håndtere mange situationer. Hovedprincipperne i vores husorden er at udvise sund fornuft, omtanke og hensyn over for andre. Og at passe på ejendommen. Husk, at vi er vores egne viceværter.

Alle beboere (ejere og privat/erhvervslejere) skal overholde husordenen, og bør derfor læse den godt igennem. Ejere har overfor Ejerforeningen ansvaret for sin husstand, eventuelle lejere og de personer, som er på besøg.

Hvis du har spørgsmål til fortolkning af husordenen eller finder områder, som ikke er godt nok beskrevet, kan du kontakte ejerforeningens bestyrelse.

### Affald

Erhvervslejere/erhvervslejere skal indgå særskilt aftale med renovatør og bestyrelsen om affaldshåndtering.

Privatbeboere kan benytte affaldsrummet til private i skralderummet til almindeligt husholdningsaffald.

Brug affaldscontainere i affaldsrummet til de affaldstyper, de er opmærket med. ~~Der er en niche til "småt storskrald"~~. Haveaffald, byggematerialer og storskrald m.v. må ikke efterlades i affaldsrummet.

Du kan finde en mere detaljeret beskrivelse af affaldshåndtering på Hjemmesiden.

## Brandsikring

Trapperne og kældergangene er flugtveje. De skal til enhver tid være passerbare. Opbevaring af personlige ejendele skal begrænses, og brændbart materiale må ikke opbevares der. Der er opsat røgalarmer i opgangene 350B-E.

Bestyrelsen opfordrer til, at alle opsætter røgalarm(er) i sin lejlighed.

## Brugsvejledninger

For nogle af de fælles eller individuelle installationer og bygningsdele er der udarbejdet brugsvejledninger. Dem bør du sørge for at være bekendt med.

Du kan finde brugsvejledningerne på Hjemmesiden.

## Bygningsforsikringen

Vores bygningsforsikring dækker i et vist omfang skader i lejlighederne. Policen og forsikringsbestemmelserne kan du finde på hjemmesiden. Eventuelle skader kan du, efter aftale med bestyrelsen, anmelde til Ejerforeningens administrator.

I forbindelse med større ombygningsarbejder i lejlighederne skal du være opmærksom på, at byggeprojektet skal anmeldes til ejendommens forsikringsselskab, inden det igangsættes. Du betaler eventuelle omkostninger herved.

## Cykler, barnevogne mv.

Cykler ~~kan placeres~~må på fællesområder placeres i de stativer og rum, som foreningen har indrettet til formålet. Barnevogne opbevares i beboerens egen lejlighed eller kælderrum. Små knallerter kan – hvis der er plads til det – placeres i rum til cykler.

Undlad at bruge de sparsomme fælles opbevaringsmuligheder til opbevaring af gamle, uanvendelige cykler, legetøjscykler eller lignende, der reelt ikke benyttes.

Bestyrelsen vil, når det er påkrævet, rydde op blandt cykler og knallerter, der henstår ubenyttet på fællesområder. Forud for oprydningen skal bestyrelsen have informeret beboerne og givet et passende varsel.

## Driftsforstyrrelser

Alle driftsforstyrrelser og uregelmæssigheder ved fælles forsyning, afløb, belysning, bygningsdele m.v. skal meddeles til bestyrelsen eller administrator.

Er situationen akut og nødvendig at håndtere straks, kan du kontakte skadeservice eller ejendommens faste håndværkere. Bestyrelsen orienteres efterfølgende. Er situationen ikke akut og nødvendig, må du ikke uden bestyrelsens godkendelse rekvirere håndværkere på ejerforeningens regning.

Der henvises i øvrigt til ejerforeningens vedtægter om fælles og individuel vedligeholdelse og forandringer i boligen.

Du kan finde vigtig information om håndtering af akutte situationer på Hjemmesiden.

## Fester

Festlige sammenkomster med høj musik er naturligvis i orden, så længe det ikke overdrives og går ud over det gode naboskab. Du bør udvise særlige hensyn sent om aftenen og om natten.

Det er en god idé at varsle de omkringboende ca. en uge før festen og sikre dig dine naboers indforståelse.

## Fodring af dyr

For at undgå rotter må du ikke fodre fugle, tilløbende katte eller andre dyr udendørs. Spor efter rotter anmelder du til Hvidovre Kommune, og bestyrelsen orienteres.

## Fællesarealernes brug

Du er meget velkommen til at bruge haven i et omfang, der ikke er til gene for andre.

I det omfang, Centerforeningen har regler for benyttelsen af et fællesareal, skal disse overholdes.

Permanent eller længerevarende brug af Ejerforeningens fælles inden- eller udearealer må kun finde sted efter skriftlig aftale med bestyrelsen.

Efter brug rydder man op efter sig.



## Haver, tagterrasser og altaner

Byg på de 3 grundregler: vis hensyn, intet farligt og ingen rod. Derfor skal områderne holdes rene og ryddelige, og haver herudover velholdte og ukrudtsbekæmpede. Vær opmærksom på at brugen ikke giver anledning til beskadigelse af murværk, gulvflade, rækværk m.v.

Områderne må ikke bruges til opmagasinering, f.eks. af affald, flyttekasser eller hårde hvidevarer.

Opsætning af altan- og plantekasser samt brug af grill er tilladt, hvis det ikke er til gene for andre, til personfare eller kan beskadige bygningsdele, og under forudsætning af at myndighedsregler overholdes.

## Husdyr

Det er ifølge foreningens vedtægter ikke tilladt at holde husdyr i lejlighederne uden bestyrelsens accept. Det er dog tilladt at holde akvariefisk, stuefugle og dyr i bur som fx kanin og hamster, når det sker i begrænset omfang og ikke medfører lugt-, støj- eller andre gener for andre beboere. Bestyrelsen kan forlange husdyr fjernet, hvis de er til gene for andre,

## Information

I følge vedtægternes §18 foregår stort set al kommunikation fra Administrator og bestyrelse elektronisk.

Du bør derfor i egen interesse sørge for at både administrator og bestyrelse har din korrekte e-mail adresse, og at du modtager meddelelser fra administrator i din e-boks. Husk at holde oplysningerne opdateret.

Bestyrelsen informerer løbende ejerne via mail og hjemmesiden [ef.kastaniecentret.dk](http://ef.kastaniecentret.dk). Tjek derfor dette jævnligt. ~~Meddel bestyrelsen, når du skifter mail-adresse, så du fortsat kan være med på den fælles nyhedsmailliste.~~ Kontaktdata på bestyrelsen, administrator og ejendommens håndværkere fremgår af hjemmesiden.

## Klager

En beboer, der vil klage over en anden beboer, bør først tale med vedkommende om, hvad der opleves, og hvordan det generer, og addenne vej søge at løse problemet. Eventuelle klager indgives til foreningens Administrator. Det er bestyrelsen, der behandler klager over beboere.

## Nøgler til fællesarealer

Alle ejere har fået udleveret nøgler til kælder, port, skure og affaldsrum. Nøglerne må kun kopieres efter aftale med bestyrelsen. Hvis en nøgle er bortkommet, kan bestyrelsen stille krav om betaling af omlægning af nøglesystemet.

## Postkasser

Postkasserne er ejernes ejendom og ansvar. Husk jævnlig rengøring og evt. vedligeholdelse.

Bestyrelsen kan levere ensartede navneskilte til postkasserne.

Hvis en postkasse skal udskiftes, bør bestyrelsen konsulteres, for at opnå et ensartet udseende.

## Støj og andre gener

Vær opmærksom på, at du relativt nemt kan komme til at forstyrre dine naboer. Du bør begrænse støj- og andre gener i ejendommen. Brug af tv, radio, musikanlæg, musikinstrumenter, maskiner, værktøj mv. samt levering af varer, renovation mv. skal ske under hensyntagen til de øvrige beboere. Støjende adfærd, herunder gener fra ophold på fællesarealet, bør især begrænses i ~~de sene~~ aftentimerne og om natten. Se i øvrigt også afsnittet om "Fester".

Ved større byggearbejder er det en god idé at varsle de omkringboende ca. en uge før, du påbegynder arbejdet.

Således vedtaget 25/6 2020 med senere ændringer.