



E J E R F O R E N I N G E N

Kastaniecentret

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling i E/F Kastaniecentret

Herved indkaldes til ekstraordinær generalforsamling i henhold til vedtægternes § 5 stk. 4, som afholdes:

Mandag den 25. oktober 2021, kl. 19:00

Frihedens Idrætscenter (fælles klublokale)

- gå forbi indgangen til svømmehallen og drej til højre ned ad gangen -
Hvidovrevej 446, 2650 Hvidovre

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent. Bestyrelsen foreslår Niels Torp Steffensen.
2. Beslutning om igangsættelse af VVS- reovering, herunder finansiering.
3. Beslutning om forhøjelse af a'conto fællesindbetalingerne.
4. Valg af 1 suppleant til bestyrelsen.

Vedlagt:

- Forslag:

- o igangsættelse af VVS- reovering, herunder finansiering.
- o forhøjelse af a'conto fællesindbetalingerne pr. 1/1 2022.

Venlig hilsen

Bestyrelsen
v. fmd. Niels Steffensen
Hvidovrevej 350 E, 1. tv
2650 Hvidovre
niels@nielstorp.dk

Hvis man ikke har mulighed for at deltage i generalforsamlingen, kan man udstede fuldmagt, f.eks. til en anden ejer, til et bestyrelsesmedlem eller til formanden.



EJERFORENINGEN

Kastaniecentret

Forslag

Til beslutning på den ekstraordinære generalforsamling den 25. oktober 2021

Bestyrelsen fremsætter nedenstående forslag til generalforsamlingen:

2. Igangsættelse af VVS- renovering, herunder finansiering.

Baseret på VVS- ingeniør Andreas Korsgaard Jessens forundersøgelse af ejendommens VVS- installationer, beslutter generalforsamlingen igangsætning af de anbefalede arbejder til udførelse i 2022 og 2023, således at de højest prioriterede og mest kritiske arbejder – samt arbejder, der med fordel udføres samtidigt, udføres i 1. halvår 2022. Arbejder, der ikke skønnes nødvendige, udgår. Opgavelisten kan ændres og udvides løbende, hvis det under planlægning, projektering eller udførelse skønnes nødvendigt eller hensigtsmæssigt.

Link til forundersøgelsen: <http://ef.kastaniecentret.dk/pre-VVS.pdf>

Budgetramme og p.t. forventet opgaveliste for arbejderne i 2022:

	kr. ekskl. Moms
Håndværkerydelser	
Udskiftning af brugsvandsrør i galvaniseret stål, Vurdering af behov for målere, indregulering af cirkulation, udluftningsmuligheder, fjernelse og reetablering af isolering over etape 1, etablering af termometre i varmecentral.	600.000,00 kr.
*) Etablering af kompensationslyrer på etape 1 og 2 (udføres imens granulat er fjernet over etape 1)	25.000,00 kr.
*) Styring til eltracing flyttes. Etablering af akustisk alarm	15.000,00 kr.
Undersøgelse af faldstammer i ALDI	15.000,00 kr.
Reetablering af afkast på loftet og i loftrum.	20.000,00 kr.
**) Midlertidige foranstaltninger for at undgå frostsprængninger på rør i kolde loftrum under varmesæsonen 2021/2022	- kr.
A Sum af håndværkerydelser	675.000,00 kr.
Rådgiverydelser	
Vurdering og beregning af om der bør etableres kompensationslyrer på rør for varmt brugsvand og varmerør. Dette foretages på både etape 1 og 2 når rørene er synlige uden granulat ved etape 1.	
Rådgivning vedr. ny placering af styring og alarm til eltracing.	
***) Screening af synlige afløbsinstallationer i etape 1, for vurdering af om afløbsinstallationer bør renoveres/udskiftes	43.500,00 kr.
****) Rådgivning omkring undersøgelse af faldstammer der løber igennem ALDI. Udgifter til entreprenør til tv-inspektion mv. afregnes direkte med entreprenøren.	
Undersøgelse af afkast fra emhætter, udluftning fra badeværelser/WC samt afkast fra tørretumbler. Undersøgelsen foretages i loftrum.	
Undersøgelse af årsag samt løsningsforslag vedr. støjgener fra varmerør over lejlighed 346 1-4.	
Rådgivning om midlertidige foranstaltninger for at undgå frostsprængninger på rør i kolde loftrum under varmesæsonen 2021/2022	
Projekt vedr. udskiftning af galvaniserede rør for brugsvand, samt renovering/udskiftning af fald-stammer der løber gennem ALDI.	121.500,00 kr.
B Sum af rådgiverydelser	165.000,00 kr.
Uforudseelige udgifter	
C 15% af håndværkerudgifterne	101.250,00 kr.
Samlet budgetoverslagspris A+B+C	941.250,00 kr.
Forventet maksimal afvigelse 15% af samlet budgetoverslagspris	141.187,50 kr.
Samlet Budgetramme	1.082.437,50 kr.
Samlet Budgetramme Afrundet	1.100.000,00 kr.
*) : Udføres, hvis Rådgivers undersøgelse tilsiger det.	
**) Udføres i 2021 som akut vedligeholdelse. Projektomkostninger sættes derfor til 0 kr.	
***) Håndværkerudgifter til udbedring ikke medregnet, da de afhænger af undersøgelsesresultatet	

I 2023 bliver budgetrammen overslagsmæssigt 600.000 kr. ekskl. Moms. De endelige opgaver og det tilhørende budget kan først fastlægges efter færdiggørelse af ovenstående arbejder.

Bestyrelsen foreslår, at arbejderne i 2022 finansieres som følger: (beløb ekskl. Moms)

Nuværende hensættelse kto. 61104 Hensat rep. koldt- og varmtvandsrør	500.000
Nuværende hensættelse kto. 61103 Hensat forbedr. opbevaring cykler mm Frigives og flyttes til kto. 61104 Hensat rep. koldt- og varmtvandsrør	200.000
Nuværende hensættelse kto. 61105 Hensat fornyelse af fællesopgange Frigives og flyttes til kto. 61104 Hensat rep. koldt- og varmtvandsrør	111.400
Fra egenkapitalen hensættes på kto. 61104 Hensat rep. koldt- og varmtvandsrør	288.600
Herefter i alt hensat på kto. 61104 Hensat rep. koldt- og varmtvandsrør	1.100.000

Disse hensættelser effektueres i årsregnskabet for 2021. Hvis budgetrammen ikke er tilstrækkelig til omkostningerne ved opgavernes udførelse, kommer vedtægternes §2 stk.2 og §3 stk. 2 i anvendelse.

3. Forhøjelse af a'conto fællesindbetalingerne pr. 1/1 2022.

Bestyrelsen foreslår, at a'conto fællesindbetalingerne forhøjes med 25%, med virkning fra 1/1-2022, fortsættende indtil en senere ordinær eller ekstraordinær generalforsamling måtte træffe en anden beslutning. Bestyrelsen vil løbende revurdere økonomien i projektet og Ejerforeningen.

Ændringen vil medføre, at a'conto indbetalingerne (ekskl. Betalinger til varme og renovation) pr. fordelingstal og ekskl. Moms forøges fra 21,35 kr. / måned til 26,68 kr. / måned. Beløbet tillægges 25% moms ved opkrævningen.

Forhøjelsen er efter bestyrelsens opfattelse nødvendig for at kunne finansiere udførelsen af de på nuværende tidspunkt forventede VVS- arbejder i 2023 jf. forrige forslag. Den foreslåede forhøjelse er baseret på et økonomisk estimat, og bestyrelsen udelukker ikke, at der også kan blive tale om indkaldelse af yderligere ekstraordinære fællesbidrag, jf. vedtægternes §2 stk. 2, hvis dette måtte være påkrævet.

Fordelingstal	A'conto betaling nu / md.		A'conto betaling ny / md.	
	kr. ekskl. Moms	kr. inkl. Moms	kr. ekskl. Moms	kr. inkl. Moms
47	1.003	1.254	1.254	1.568
68	1.452	1.814	1.814	2.268
69	1.473	1.841	1.841	2.301
70	1.494	1.868	1.868	2.335
72	1.537	1.921	1.921	2.401
74	1.580	1.974	1.974	2.468
74	1.580	1.974	1.974	2.468
75	1.601	2.001	2.001	2.501
78	1.665	2.081	2.081	2.602
93	1.985	2.481	2.481	3.102
95	2.028	2.535	2.535	3.169
148	3.159	3.949	3.949	4.936
177	3.778	4.723	4.723	5.903
325	6.937	8.672	8.672	10.840
510	10.886	13.608	13.608	17.010
895	19.104	23.881	23.881	29.851