

År 1986, den 4. november, afholdtes der ekstraordinær generalforsamling i "Ejerforeningen Kastaniecentret beliggende Hvidovrevej 344-50, 2650 Hvidovre" i Stadionrestauranten, Hvidovre Stadion.

Af de pr. dato bortsolgte lejligheder var mødt følgende:

EL nr.	344/2	Annette og Kurt Henriksen
- -	346/2	Gitte Malmberg og Kim Skaarup
- -	344/1	Inger Jensen
- -	350C/25	H. Gregersen
- -	350E/29	Else Hansen
- -	350C/26	Charlotte Haase og Brian Ibsen
- -	350E/21	Helle Moesgård Nielsen
- -	350E/1. th.	Niels Steffen mødte ved fuldmagt
- -	350C/17	Ole Sønderby og Susanne Buch
- -	350D/20	Linda og Kurt Jørgensen
- -	344/1	Gerda Tretow-Loof
- -	344/3	Marianne og Frank Jensen
- -	346/4	Bente A. Hansen
- -	350D/1. th.	Bjørn Andersen mødte med fuldmagt fra Michael Jørgensen.
- -	346/1	Jens Riishøj
- -	344-350A 12-13-14- 15-16	Flemming Nielsen v/Jørgen H. Hansen

Endvidere mødte advokat Jesper Bang.

Dagsordenen for generalforsamlingen var som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Beretning og velkomst til nye ejere.
3. Valg af 1 bestyrelsesmedlem og 1 suppleant.
4. Orientering om viceværtordning.
5. Diskussion omkring fremtidig fordeling af varmeudgifter:
Varmemålere eller fordelingsnøgle.
6. Vedligeholdelse af fælles arealer etc.
7. Glasforsikring.
8. Indkomne forslag/spørgsmål.
9. Diskussion omkring den videre mangeludbedring.
10. Eventuelt.

Ad 1: Valg af dirigent.

Advokat Jesper Bang blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Ad 2: Beretning og velkomst til de nye ejere.

Foreningens formand, Kim Skaarup, bød de nye lejlighedsejere velkommen. Det oplystes, at ejeren af erhvervsejerlejligheder har flertal i foreningen for så vidt som det samlede antal fordelingsstal udgør 3879, hvoraf erhvervsejerlejlighederne repræsenterer 2055. Herefter redegjorde formanden for parkeringsforholdene, herunder at der er 1,5 parkeringsplads pr. ejerlejlighed og for forskellige arbejder på parkeringsområdet, blandt andet mangler slidbelægning, parkeringsbåse m.v. I denne forbindelse orienterede Kim Skaarup om de to parcelhuse, der ligger på ejerforeningens område og som skal nedrives, om at indtægterne tilfalder den oprindelige ejer, og at ejerforeningen afholder parcelhusenes andel af foreningens almindelige driftsudgifter, samt at disse spørgsmål skal løses efter forhandling med den oprindelige ejer.

Der orienteredes om den lokale grundejerforening og ejerforeningens beskudne interesse heri, for så vidt som ejerforeningen forsynes med vand fra kommunen, og kommunen har overtaget forpligtelserne til vedligeholdelse af vej- og stianlæg.

Kim Skaarup orienterede om, at antenneanlæggene i fase 1 og fase 2 kan sammenlægges ved eventuel tilslutning til hybridnettet.

De omfattende mangelsproblemer i ejerlejlighederne og fællesarealer omtaltes kort, men henvistes iøvrigt til et senere punkt på dagsordenen.

Om affaldsforholdene forklaredes, at man nu har anskaffet ialt 6 containere, men det fremhævedes, at disse ikke måtte benyttes til storaffald.

Om foreningens fremtidsplaner forklaredes, at disse først og fremmest retter sig imod en afklaring af forholdet til sælger, herunder mangelsproblemerne, løsning af regnskabsforholdene og de ovenfor nævnte spørgsmål vedrørende parkeringsarealer og parcelhuse. Derudover skal der imidlertid ske en integrering af fase 2, således at ejerforeningen også i praksis kommer til at fungere som én forening. Formanden fremhævede som et væsentligt punkt, at der udarbejdes et langsigtet vedligeholdelsesbudget, så ejendommens vedligeholdstilstand opretholdes med et jævnt forløb.

Der stilledes spørgsmål om storskrald, og det blev tilkendegivet, at en løsning heraf bør ske i fællesskabets regi, og dette bør kommunikeres, så alle ved det.

Formanden sluttede sin redegørelse af med at beklage, at der ikke var udsendt referat efter sidste generalforsamling. Alle havde givet møde, så dette var efter formandens opfattelse ikke afgørende, men bemærkede dog, at et referat burde have været udarbejdet.

Herefter fik foreningens kasserer, Jens Riishøj, ordet.

Det bemærkedes indledningsvis, at der endnu ikke foreligger noget regnskab, fordi første regnskabsår først afsluttes ved udløbet af indeværende kalenderår. Ejerforeningen har opkrævet a'conto fællesudgifter fra deltagerne i fase 1 fra 1.4.1986 og fra 1.6.1986 fra deltagerne i fase 2. Ejerforeningen har fungeret fra et tidligere tidspunkt, men i tiden forud fra 1.4.1986 har Deres Fritidsgrund betalt de fleste fællesudgifter. Der er imidlertid en række uafklarede spørgsmål i forbindelse med regnskabet. Dels er der tale om forskellige skæringsproblemer, dels om udgifter vedrørende byggeriet, som ikke bør afholdes af ejerforeningen, men af den oprindelige ejer.

Jens Riishøj omdelte en oversigt over indtægter og udgifter i perioden 1.1.1986 til 31.10.1986. Indtægter udgør i opstillingen ca. kr. 96.000,00, idet der opkræves kr. 25,00 pr. fordelingstal pr. år fra ejerne af solgte lejligheder. Beløbet dækker kun fæl-

lesudgifter. A'conto varme pr. måned udgør kr. 500,00 ved fordelingstal 75/3879. Udgifterne ca. kr. 108.000,00 blev gennemgået. Det oplystes, at varmeudgifterne forventes at blive mindre end budgetteret, men på den anden side bliver fællesudgifterne nok noget større. Der ventes et ikke ubetydeligt overskud ved årets udgang, men der er ikke udarbejdet et egentligt budget, fordi man ikke har et rimeligt grundlag for at fastsætte udgifterne i foreningen.

Forsamlingen godkendte formandens og kassererens beretninger.

Ad 3: Valg af 1 bestyrelsesmedlem og 1 suppleant.

Bestyrelsen består i dag af følgende medlemmer:

1. Kim Skaarup - formand.
2. Flemming Nissen - næstformand.
3. Jens Riishøj - kasserer.
4. Frank Peter Jensen.
5. Flemming Nielsen v/Jørgen Hansen.

Bestyrelsen ønskede et sjette medlem indvalgt som repræsentant for ejerne af ejerlejlighederne i fase 2. Advokat Jesper Bang orienterede om, at der efter normalvedtægterne kun kan være 5 medlemmer, hvorfor man enedes om at vælge Ole Sønderby som observatør med ret til at deltage i bestyrelsesmøderne. Suppleanten Bente A. Hansen ønskede at fratræde. I stedet valgtes Erik Rasmussen, som ligeledes kan deltage i bestyrelsesmøderne.

Advokat Jesper Bang orienterede om de foreløbige overvejelser i bestyrelsen om at etablere en bestyrelse med 4 medlemmer bestående af 2 repræsentanter for ejerne af erhvervslejligheder og 2 repræsentanter for ejerne af beboelseslejligheder, således at sidstnævnte 2 repræsentanter deltager i et udvalg, der skal varetage beboernes interesser, og som udgør dette udvalgs kontakt til den egentlige bestyrelse. Der vil fremkomme nærmere herom på den næste ordinære generalforsamling, tillige med et forslag til vedtægtsændring.

Ad 4: Orientering om viceværtordning.

Den egentlige viceværtordning har endnu ikke fungeret. Der har været indhentet tilbud fra ISS til kr. 7.800,00 + moms pr. måned, hvilket man anså for meningsløst dyrt. Hertil skulle lægges udgifterne til snerydning. Bestyrelsen har imidlertid kontakt med en pensionist, som vil påtage sig arbejdet, i hvert fald foreløbig på forsøgsbasis til en mere rimelig pris. Bestyrelsen vil forsøge dette, og iøvrigt finde en økonomisk forsvarlig hensigtsmæssig løsning på viceværtproblemet.

Det oplystes, at der er ekstra pærer i fyrekælderens, men ikke alle har nøgle hertil.

På forespørgsel oplystes det, at Kim Skaarup passer fyret sammen med et andet medlem af foreningen, og at fyret fungerer godt, så dette ikke giver problemer. Der er derimod en fejl i cirkulationspumpen, der snart skal skiftes ud.

På forespørgsmål oplystes, at der formentlig skal etableres en trappevaskordning, således at deltagerne ikke selv skal sørge for trappevask.

På forespørgsel fra et medlem redegjorde Kim Skaarup for centerforeningen og de forgæves forsøg på at etablere denne, idet enkelte ejendomme ikke ønsker at deltage. Bestyrelsen var enig i, at en centerforening kunne være et hensigtsmæssigt led i renholdelsesordningen, og man vil arbejde for at få etableret centerforeningen.

Ad 5: Diskussion omkring fremtidig fordeling af varmeudgifter:
Varmemålere eller fordelingsnøgle.

Kim Skaarup tilkendegav, at varmeudgifterne er en fællesudgift, der alene kan fordeles efter fordelingstal. Da erhvervslejlighederne har 50% større fordelingstal pr. m² end beboelseslejlighederne, fører dette i henhold til ejeren af erhvervsejerlejlighederne til urimelige resultater. Man har derfor overvejet at etab-

lere kaloriemålere til erhvervsejerlejlighederne for at få det faktiske forbrug målt korrekt. Det oplystes herunder, at Aldi Supermarked allerede har etableret kaloriemålere.

Herefter redegjorde Kim Skaarup for mulighederne for at etablere måling af beboelsesejerlejlighedernes forbrug. Det oplystes, at udgifterne til etablering af forsvarlige varmfordelingsmålere vil være ca. kr. 1.500,00 + moms pr. lejlighed.

De forskellige muligheder drøftedes. Det oplystes herunder, at forbruget af varmt brugsvand kan måles ved kaloriemåling, hvilket dog vil være uoverkommeligt at installere i beboelseslejlighederne, men derimod nok i erhvervsafdelingen.

Varmeforholdene om sommeren drøftedes, og det blev tilkendegivet, at man formentlig næste sommer vil kunne foreslå en form for nedlukning, blandt andet af besparelseshensyn.

Advokat Jesper Bang orienterede om forslaget fra ejeren af erhvervsejerlejlighederne gående ud på, at erhvervsejerlejlighedernes forbrug af varme og varmt brugsvand kaloriemåles, og at beboelsesejerne enerådigt bestemmer, hvorvidt man i beboelsesejerlejlighederne ønsker varmfordelingsmålere eller beregning efter rumfang, areal eller andet. På denne måde sker der en retfærdig fordeling mellem enheder med et helt uensartet forbrug. Advokat Jesper Bang foreslog, at disse spørgsmål tages med på næste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling som et særskilt punkt på dagsordenen, således at bestyrelsen indhenter oplysninger om de med de forskellige forslag forbundne udgifter.

Ad 6: Vedligeholdelse af fælles arealer etc.

Bestyrelsen foreslår, at den hidtidige ordning, hvorefter deltagerne selv maler en del af træværket, således at foreningen indkøber de fornødne træbehandlingsmidler, og ejerne selv står for påføringen. Forslaget blev her vedtaget med stort flertal.

Der stilledes spørgsmål om hækklipningen. Kim Skaarup mente, at halvdelen af hækken og vedligeholdelsen heraf påhviler Irma. Kim Skaarup vil foranledige, at dette varetages af den person, der skal forestå pasningen af området. Da en klipning imidlertid er presserende, påtog Erik Rasmussen sig klipningen første gang.

Det oplystes, at der mangler hækplanter. Dette bør medtages under mangler.

Ad 7: Glasforsikring.

Kim Skaarup oplyste om ejerforeningens forsikringsforhold. Det var blevet billigere, efter at fase 2 var kommet med. Forsikringen indeholder imidlertid ikke glasforsikring, som derfor bør forsikres i de enkelte lejlighedsejeres regi, såfremt ejerne ønsker forsikringen. Dette ville koste ca. kr. 100,00 pr. lejlighedsejer, hvilket er meget billigere end en fælles forsikring. Der skal dog være fællesforsikring af fællesruder. Ejere af erhvervslejlighederne sørger også selv for forsikring af glasset i erhvervsejerlejlighederne. Det aftaltes, at forsikringsagenten vil spørge de enkelte deltagere, om de ønsker glasforsikring.

Ad 8: Indkomne forslag/spørgsmål.

Forslag nr. 1: "Henstillen af cykler og knallerter finder sted i de dertil opstillede skure, og ikke i opgangene".

Forslaget drøftedes, herunder at der kun er plads til cykler og knallerter i cykelskuret i begrænset omfang. Endvidere oplystes det, at myndighederne, muligvis af hensyn til brandvæsenet, ikke tillader hensættelse af cykler og knallerter i opgange. Linda Jørgensen, der havde fremsat forslaget, ønskede afstemning af forslaget. 347 efter fordelingstal stemte for forslaget og 276 efter fordelingstallet imod. Resten af deltagerne stemte ikke. Forslaget var herefter vedtaget.

Erik Rasmussen havde fremsat forskellige forslag, men de fleste var allerede behandlet. Da man var enige om, at der bør etableres lys i skraldebøtterummene, frafaldt man afstemning herom.

Det forespurgtes, om skraldebøtterne kunne placeres et andet sted. Dette vil bestyrelsen arbejde på.

Bestyrelsen havde fremsat forslag om etablering af en port ved gennemgangen fra parkeringspladsen. Man havde ikke noget prisoverslag, men man ønskede en tilkendegivende afstemning. Det pålagdes med stort flertal bestyrelsen at arbejde videre med etablering af en port.

Der var forslag om etablering af et festudvalg. Man enedes herom uden afstemning.

Ad 9: Diskussion omkring den videre mangeludbedring.

Advokat Jesper Bang forklarede, at der efter hans opfattelse er tre væsentlige forhold af stor økonomisk betydning for deltagerne, som vedrører forholdet til den tidligere ejer, nemlig færdiggørelse af parkeringspladsen, forholdene vedrørende de to parcelhuse og mangelsafhjælpning. Dertil kommer en løsning af de regnskabsmæssige forhold. Advokat Jesper Bang forklarede, at ejerforeningen som sådan ikke har nogen sikkerhed for Deres Fritidsgrunds betaling af de med disse forhold forbundne udgifter, med mindre de enkelte ejere i deres aftaler har sikret sig tilbageholdelse eller anden sikkerhed for arbejdernes udførelse. Endvidere orienterede advokat Jesper Bang om, at ejerlejlighedsejerne principielt hæfter direkte personligt og solidarisk for enhver relevant udgift i fællesskabet.

Særligt om mangelsproblemerne oplyste advokat Jesper Bang følgende:

Den verserende mangelssag mellem Deres Fritidsgrund og entreprenørerne har principielt intet at gøre med mangelsproblematikken

mellem ejerforeningen og Deres Fritidsgrund. Deres Fritidsgrund er sælger af samtlige ejerlejligheder, og spørgsmålet om, hvorvidt mangler foreligger i forholdet mellem køber og sælger, er som udgangspunkt reguleret af de indgåede aftaler, d.v.s. sluttedler og skøder. For så vidt angår mangler i fællesskabets regi, kan ansvarsfraskrivelse fra sælgers side i enkelte aftaler med ejerlejlighedskøberne dog næppe binde fællesskabet, der må kunne forlange, at fælles anlæg leveres i håndværksmæssig forsvarelig stand. Spørgsmålet om der kan foreligge et ansvar i forholdet mellem Deres Fritidsgrund og entreprenørerne eller mellem Deres Fritidsgrund og den projekterende, er derfor i princippet ejerforeningen uvedkommende. Da der imidlertid allerede er udarbejdet en mangelsliste af ingeniørfirmaet Hans Okholm, der i vidt omfang har medtaget de mangler, ejerforeningen er opmærksom på, og yderligere mangler i de enkelte ejerlejligheder, og da denne mangelsliste er udgangspunktet for Deres Fritidsgrunds klager i entrepriseforholdet, er det formentlig hensigtsmæssigt, at den syn- og skønsmand, der er udpeget i den verserende voldgiftssag med entreprenørerne, tillige anmodes om at tage stilling til mangelsproblematikken i ejerforeningens regi. Det er imidlertid nødvendigt, at bestyrelsen foretager en nøje opfølgning af mangelslisten og får medtaget samtlige klagepunkter, og at endvidere at mangelslisten suppleres med de mangler, der måtte forefindes i fase 2. Man enedes derfor om, at Erik Rasmussen og Ole Sønderby hurtigst muligt samler en mangelsliste sammen for beboere i fase 2.

Advokat Jesper Bang meddelte, at en række mangler vedrører forhold inde i ejerlejlighederne og derfor alene bør medtages i fællesskabets mangelsliste, hvis der er tale om mangler, der går igen i alle eller i hvert fald de fleste af lejlighederne. Der vil derfor være en række mangler, som må gøres gældende af de enkelte lejlighedsejere. Sådanne mangler vil bestyrelsen sammen med advokat Jesper Bang udsondre og give de enkelte lejlighedsejere besked om, så lejlighedsejerne kan drøfte det videre forløb med deres rådgivere.

Advokat Jesper Bang tilkendegav, at det efter hans opfattelse kan blive nødvendigt med sagkyndig bistand i forbindelse med udarbejdelse af mangelslister og under en eventuelt senere sag.

Enkelte mangelsspørgsmål drøftedes, blandt andet kondens og fugt i en lejlighed. Spørgsmålet om en manglende brandmur, som kommunen var i tvivl om, men nu har udtalt skal være der. Eventuelle ulovlige altangange, hvor bærejernene ikke er korrekt understøttet. (Der er sket henvendelser til kommunen herom).

Advokat Jesper Bang lovede, at den af rådgivende ingeniør Hans Okholm udarbejdede mangelsliste sendes ud sammen med referatet af hensyn til deltagernes mulighed for at supplere mangelslisten.

Ad 10: Eventuelt.

Der forespurgtes, om der kunne etableres særskilte carporte og udhuse, der eventuelt tillige kunne tjene som cykelskur. Efter en vejledende afstemning besluttedes det, at bestyrelsen skal gå videre med sådanne overvejelser.

Det oplystes, at enkelte beboere er plaget af katte. Efter det oplyste, er der tilladelse til husdyrhold, men der bør tages mest muligt hensyn til de øvrige beboere. Dette suppleredes med en bemærkning om, at navnene på katteejerne burde nævnes, idet der kunne være tale om vildkatte.

Til et spørgsmål om et hensigtsmæssigt skilt med henvisning til husnumrene oplystes, at kommunen skal sørge herfor. Ligeledes på forespørgsel enedes man om, at bestyrelsen skal sørge for dør-lukkere til hoveddøren, så disse lukker automatisk.

Mangelslisten suppleredes med, at ringekokker mangler. Der kan således ikke ringes fra gaden til de enkelte ejerlejligheder, når hoveddøren er lukket.

Snoretræk til udluftningslemmene i opgangene i fase 2 duer ikke. Dette skal medtages på mangelslisten.

Et spørgsmål om særskilt brugsret til have for stuelejlighederne i fase 2 drøftedes. Det oplystes, at disse ejerlejligheder er solgt med særskilt brugsret til et nærmere afgrænset areal af grunden. Advokat Jesper Bang oplyste, at en sådan bestemmelse næppe kan tinglyses jfr. bestemmelserne i udstykningsloven, i hvert fald ikke for et længere tidsrum end 10 år. Endvidere stillede advokat Jesper Bang sig tvivlende over for gyldigheden af en sådan bestemmelse uden ejerforeningens tilsagn. Advokat Jesper Bang var af den opfattelse, at et sådant tilsagn i princippet kræver enighed i foreningen. Han meddelte, at der vil blive taget hensyn til disse klausuler, når foreningen udformer et vedtægtsforslag, men at advokat Jesper Bang vil tage forbehold over for Deres Fritidsgrund og anmode om en redegørelse. Han anmodede om at måtte modtage kopi af en slutseddel med en sådan brugsret.

Ingen i forsamlingen ønskede at modsætte sig, at man lavede en låge i de hegn, der afgrænser de arealer, hvortil der er indrømmet særskilt brugsret.

Generalforsamlingen sluttede kl. 22.00.

København, den 27. november 1986


Jesper Bang