

Indkaldelse til Ordinær Generalforsamling 2004

Dato og tid: Onsdag den 14. april 2004 kl. 18³⁰ - 21⁰⁰

Sted: Navernes lokale
Ingerslevsgade 108, kld. tv
1705 København V.

Omkring afholdelsen af generalforsamlingen vil bestyrelsen gerne bemærke, at der er lagt et stort arbejde i forberedelsen af denne.

Bestyrelsen vil derfor bede ejerforeningens medlemmer gennemlæse nærværende indkaldelse grundigt, og herunder gerne forberede konkrete spørgsmål til de enkelte punkter.

Bestyrelsen vil bede medlemmerne fokusere på en kort, saglig debat, så den givne tidsramme kan overholdes.

Såfremt et medlem måtte være forhindret i personligt fremmøde, vil bestyrelsen bede vedkommende fremsende underskrevet fuldmagt i vedlagte frankerede svarkuvert.

Dagsorden

1	VALG AF DIRIGENT	3
2	VALG AF REFERENT	3
3	BESTYRELSENS BERETNING FOR 2003.....	3
4	GENNEMGANG AF PROJEKTER	4
4.1	AFSLUTTEDE PROJEKTER	4
4.1.1	<i>Reparation af murværk over porten til skralderummet</i>	<i>4</i>
4.1.2	<i>Svampeskade og utæt stigestreng.....</i>	<i>4</i>
4.1.3	<i>Salg af loftlokalet Krusågade 35, 5.sal.....</i>	<i>5</i>
4.1.4	<i>Omfangsdræn / forsikring</i>	<i>5</i>
4.1.5	<i>Restaurering af nedre facade.....</i>	<i>6</i>
4.1.6	<i>Renovering af trappeopgange.....</i>	<i>6</i>
4.2	IGANGVÆRENDE PROJEKTER	6
4.2.1	<i>Forbedret trappevask.....</i>	<i>6</i>
4.2.2	<i>Udskiftning af låse og nøgler til ejendommens hoveddøre</i>	<i>7</i>
4.2.3	<i>Overdragelse af affaldsrum.....</i>	<i>7</i>
4.3	NYE PROJEKTER.....	8
4.3.1	<i>Projekt A : Installation af fælles adgang til Internet.....</i>	<i>8</i>
4.3.2	<i>Projekt B : Restaurering af øvre facade</i>	<i>8</i>
4.3.3	<i>Afstemning om igangsættelse af projekt A og B</i>	<i>8</i>
4.3.4	<i>Maling af bagtrapperne / opgangene</i>	<i>9</i>
4.3.5	<i>Opsætning af altaner, Krusågade 35, tv.</i>	<i>9</i>
5	FREMLÆGGELSE OG GODKENDELSE AF REGNSKAB FOR 2003....	10
6	FREMLÆGGELSE OG GODKENDELSE AF BUDGET FOR 2004.....	10
6.1	EVENTUEL REDUKTION AF FÆLLESBIDRAGET	10
7	VALG AF MEDLEMMER TIL BESTYRELSEN	10
8	VALG AF SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN	10
9	EVENTUELT	10
	FULDMAGT / STEMMESEDDEL	12

Generalforsamlingen indkaldes i henhold til Normalvedtægtens bestemmelser.

1 Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår Michael Wichmann Pedersen som dirigent.

2 Valg af referent

Bestyrelsen foreslår Ole Mortensen, Vest Administrationen A/S, som referent.

3 Bestyrelsens beretning for 2003

Det forgangne år har været knap så hektisk som det foregående, dermed ikke sagt, at der ikke har været noget at se til.

Bestyrelsen har sagt farvel til bestyrelsesformand Peter Christiansen og bestyrelsesmedlem Ole Gert Vangsgaard Nielsen. Begge har udført et stort stykke arbejde for foreningen, som den nuværende bestyrelse hermed gerne vil sige mange tak for.

Mikkel Veis Feld og Michael Wichmann Pedersen blevet valgt på sidste ordinære generalforsamling, og dette må siges at være et godt valg. Begge har tidligere været engageret i bestyrelsesarbejde, og er ikke bange for at yde en indsats.

Bestyrelsesarbejdet i efteråret har primært drejet sig om at få afsluttet handlen med salg af tagetagen.

Det har rent juridisk være ret kringlet, da de arealer som vi havde "købt" af Sortex, ikke nåede at blive tinglyst i foreningens navn, inden disse blev videre solgt til Thomas Smedegaard. Han prøvede efterfølgende, at få tinglyst de nye skøder, hvilket jo ikke kunne lade sig gøre, da Sortex jo stadig stod som ejer af arealerne osv. Dog er der nu kommet styr på tingene.

Alt i alt mener bestyrelsen, at der er endnu engang er opnået gode resultater i det forgangne år.

4 Gennemgang af projekter

De enkelte projekter vil her blive kort beskrevet.

4.1 Afsluttede projekter

4.1.1 Reparation af murværk over porten til skralderummet

I forbindelse med beboernes udskiftning af vinduer på 2. og 4. sal i Krusågade 35 var der opsat stillads. I den forbindelse bemærkede Ejerforeningens rådgivende ingeniør, Kurt Nicolaisen, at murværket i facaden mod gården mellem Krusågade 35 1.tv og 2.tv var i meget dårlig stand.

Problemet har været noteret tidligere, men først efter, at der er blevet opsat stillads, har det været muligt, at inspicere skaden nøjere.

Det viste sig, at revnerne var så dybe og sætningerne så store, at muren krævede forstærkning. Skaden menes at stamme fra sætningsskader omkring 1990, hvilket vil sige før pælefunderingen.

Under udbedringen blev der også udskiftet 6 defekte sålbænke samt repareret en skade under taget.

Projektet blev finansieret over det almindelige vedligeholdelsesbudget, og har således ikke krævet ekstraordinære indbetalinger fra beboerne.

Det er selvfølgelig ærgerlige penge at miste – men på den anden side er det godt, at skaden blev opdaget, mens reparationen endnu var overskuelig.

4.1.2 Svampeskade og utæt stigestreng

Ole Holm Præst har i forbindelse med renovering af kælderlejligheden bemærket at der i etageadskillelsen mellem kælder og stueetagen i det gamle badeværelse var noget der mindede om trænedbrydende svampe.

Hvorefter bestyrelsen straks kontaktede Goritas Bygningsundersøgelser som kunne konstatere at der var tale om Gul Tømmersvamp.

Iflg. Goritas var tale om ældre angreb, hvor der oprindeligt har været tale om kraftig og hurtig nedbrydning.

Da Gul Tømmersvamp er afhængig af en konstant fugttilførsel for at kunne forårsage en hurtig nedbrydning, var det endnu engang tale om at handle hurtigt, idet bestyrelsen og Ole Holm Præst blev gjort bekendt med, at der gennem nogen tid var kommet fugt fra et utæt koldt vandsstigerør i lejlighederne ovenfor, netop der hvor svampeskaden var opstået.

Derfor iværksatte bestyrelsen en reparation af røret så hurtigt som overhovedet muligt (med assistance fra Østberg VVS og Ole Holm Præst).

Det er selvfølgelig også ærgerlige penge at miste – men også her er det godt, at skaden er opdaget, mens reparationen endnu var overskuelig.

4.1.3 Salg af loftlokalet Krusågade 35, 5.sal

Som nævnt tidligere er der blevet arbejdet intenst på, at gennemføre et salg af loftlokalet gennem det meste af efteråret. Det er nu med glæde, at vi kan meddele, at salget også juridisk snart er færdigt.

Vi siger velkommen til de nye beboere.

4.1.4 Omfangsdræn / forsikring

Som tidligere nævnt er der blevet etableret omfangsdræn omkring hele matriklen.

Projektet er afsluttet til bestyrelsens tilfredshed, og vi er glade og stolte over resultatet. Ejerforeningen har nu en velholdt og ”knastør” bygning, og dette til trods for, at kælderen tidligere var så fugtig, at fugtmåling ikke var mulig.

Foreningens rådgivende ingeniør, Kurt Nicolaisen, har derfor indstillet overfor vort forsikringssselskab, at forbehold for svamp skal ophæves.

Denne henstilling har forsikringssselskabet taget til efterretning, og vi kan derfor med glæde meddele, at skader fra alle bygningsdele under niveau, der dannes af stueetagens gulv / gulvbjælkelag og skade på bygningsdele under terrænniveau nu dækkes af vores forsikring.

Det eneste forbehold vi nu har tilbage er et generelt forbehold som alle forsikringssselskaber benytter, nemlig: ”at forsikringen ikke dækker svampeskader på gulve og paneler i kældre”. Dette er helt fint i forhold til vores kælder, idet vi ingen paneler har, og gulvet kun er af beton e.l.

4.1.4.1 Billigere forsikring / Merværdikunde

Generelt set har forsikringssselskaber og forsikringsmæglere i mange år forsømt, at yde merværdi til sine kunder. Dette er dog ikke tilfældet med vores forsikringsmægler, Aon, der nemlig efter sigende er en af dem der gør mest på dette område.

For at yde merværdi til sine ejendomskunder har Aon indført et merværdiprogram, som vi er blevet tilmeldt i forbindelse med renoveringen af kælderen.

For at holde styr på tingene indplacerer Aon ejendommene i et trinsystem i relation til forsikringen. Dette bevirker, at når særlige faktorer er opfyldt, og risikoen for forsikringssselskabet derved falder (f.eks. ved etablering af omfangsdræn), så falder forsikringspræmien til et lavere trin der passer til den nye risiko.

I forbindelse med den kommende gennemgang af vores ejendommens vedligeholdelsesstand, vil der ske en vurdering af ejendommens bygningsdele og en vurdering af nødvendige tiltag / renoveringsarbejder. Herunder forhold vedr. ejendommens tag, kælder, facader, vinduer, døre, trapper, indvendige VVS-installationer samt fælles elforsyning.

Arbejderne bliver prioriteret efter en fagmæssig vurdering, der udover at vægte ejendommens værdi og niveau for vedligeholdelseskostninger, også indeholder vurdering af risiko for forsikringskader.

Ovennævnte skulle gerne resultere i en billigere forsikring, og at ejendommen forbliver i god stand.

4.1.5 Restaurering af nedre facade

Foreningen er færdig med restaureringen af den nedre facade.

Arbejdet bestod i en del pudsreparationer, samt malerarbejde.

Langs facaden er der etableret 9 blomsterbede, hvorover der er monteret espalier af stål med efeu og clematis beplantning.

Der er ligeledes monteret 3 cykelstativer, således at facaden nu fremstår ordentlig, mondæn og velholdt.

4.1.6 Renovering af trappeopgange

I januar 2003 blev alle vinduer i trappeopgangene udskiftet, hvilket har givet bygningen et løft.

Endvidere fik vi i løbet af sensommeren malet de to hovedtrapper / opgange, og disse fremtræder nu lyse og imødekommende.

Malerarbejdet er blevet udført af FJ Malerservice fra Tureby, til bestyrelsens fulde tilfredshed.

Farverne er valgt af bestyrelsen, efter besigtigelse af en række farveprøver på vægge og træværk. Bestyrelsen valgte at lægge vægt på, at opgangene skulle fremtræde lyse, og at farverne kunne være pæne og acceptable i mange år frem.

4.2 Igangværende projekter

4.2.1 Forbedret trappevask

Da der gennem nogen tid har været udtrykt utilfredshed med trappevasken besluttede bestyrelsen at opsiges samarbejdet med Ray Kenny med udgangen af januar 2004 og i stedet ansætte privat trappevask.

Denne aftale måtte desværre annulleres pga. sygdom, hvorfor bestyrelsen har indhentet forskellige tilbud på arbejdet.

Det er med glæde, at vi kan meddele, at ejerforeningen for ganske nylig har indgået kontrakt med firmaet Gentofte Ejendoms Service ApS, som fremtræder yderst professionelt og konkurrencedygtigt.

Udover vask af trapperne, vil Gentofte Ejendoms Service ApS sørge for, at vinduerne i opgangene bliver pudset halvårligt og at trappernes linoleum bliver behandlet med polish årligt.

4.2.2 Udskiftning af låse og nøgler til ejendommens hoveddøre

Der er gennem tiden taget et ukendt antal mere eller mindre præcise kopier af ejendommens hoveddørnøgler, som er udleveret til et ukendt (stort) antal personer.

Bestyrelsen har derfor besluttet at gennemføre en udskiftning af i alt 9 låse til - døre i ejendommen. Låsene bliver af høj standard, og de tilhørende nøgler kan ikke umiddelbart kopieres.

Hver lejlighed får udleveret 3 nøgler. Beboerne får dog forinden mulighed for at bestille yderligere kopier for en pris på omkring kr. 75,- pr. stk.

Nøglerne vil blive udleveret ca. 2 uger før låsene bliver skiftet.

Den samlede udgift for ejerforeningen bliver af størrelsesordenen kr. 10.000,-

4.2.3 Overdragelse af affaldsrum

På et bestyrelsesmøde blev det bestemt at kontakte gårdlavet Yrsaro med hensyn til vores skralderum. Skralderummet ligger så at sige i vores ejerforening, og vi stiller os undrende over hvorfor hele karreens beboere kan benytte en del af vores fællesareal uden at betale nogen form for leje. Sagen er ikke kommet meget længere end, at vi har afsendt et brev til gårdlavet. Om vi skal leje ud eller sælge er således uklart, men bestyrelsen vil gerne have en godkendelse til at udleje eller sælge på denne generalforsamling.

4.2.3.1 Afstemning

Der stemmes om hvorvidt bestyrelsen kan bemyndiges til at udleje eller evt. sælge skralderummet til gårdlavet Yrsaro. Bestyrelsen bemyndiges ved forslaget vedtagelse til, på vegne af ejerforeningen, at underskrive alle de for projektets gennemførelse nødvendige papirer mm.

Bestyrelsen anbefaler at der stemmes **ja** til forslaget.

4.3 Nye projekter

4.3.1 Projekt A: Installation af fælles adgang til Internet

Bestyrelsen har indhentet to forskellige tilbud på installation af bredbånd i ejendommen. Det ene er et trådløst netværk, mens det andet omfatter kabling til hver enkelt lejlighed. Priserne på de to tilbud er næsten identiske, omkring kr. 50.000,- excl. moms for enkleste konfiguration. Begge tilbud omfatter valgfri leverandør af bredbåndsforbindelse og begge tilbud kan udvides med eventuel server til bruger-administration og/eller fælles firewall.

Bestyrelsen anbefaler installation af trådløst netværk.

Bestyrelsen anbefaler at projektet gennemføres efter den model, som blev fremlagt på sidste års generalforsamling; at ejerforeningen betaler for op-sætning af basisstationer og etablering af internetadgang mv., og at hver enkelt lejlighed, som ønsker at benytte anlægget, betaler for anskaffelse af de nødvendige netkort til den eller de tilsluttede PC'er.

Se vedlagte bilag 1.

4.3.2 Projekt B: Restaurering af øvre facade

Arbejdet vil i grove træk bestå af:

- Udkradsning af alle fuger til en dybde på mellem 20 og 22 mm.
- Fugerne renses og vandes, herefter udfuges til færdig skræbefuge.
- Udskiftning af ca. 200 sten.
- Defekte murerstik over vinduer ommures.
- Reparation af pudsede overflader, facadebånd og andre udsmykninger på facade fra 1 sal og op.

Restaureringen forventes at koste foreningen ca. 600.000,- inkl. moms.

Se vedlagte bilag 2.

4.3.3 Afstemning om igangsættelse af projekt A og B

Ejerforeningens midler rækker ikke til at gennemføre projekt B uden ekstra låne-baseret finansiering, slet ikke hvis også projekt A ønskes gennemført.

Bestyrelsen foreslår imidlertid begge projekter gennemført alligevel; Projekt A finansieres over driften via foreningens opsavede kapital, mens projekt B kan finansieres på 2 forskellige måder:

1. Finansiering via drift og fælles lån; så meget som muligt tages fra driften og resten finansieres via fælles lån. Lånet afdrages ved tilbageholdelse af "for

meget betalt vandafgift", således at det nuværende ejerforeningsbidrag ikke forøges.

2. Finansiering via "individuelle" lån; der optages et fælles lån til finansiering af hele projektet efter samme model, som ved finansieringen af tidligere, større projekter (fjernvarme og omfangsdræn), hvor hver ejer frit kan indbetale "sin" andel eller lade opkrævning ske løbende via ejerforeningsbidraget. I denne situation skal der ske reduktion af fællesbidraget for "for meget indbetalt vandafgift".

4.3.3.1 Afstemning

- A. Der stemmes om hvorvidt projekt A ønskes igangsat snarest mulig (i indeværende foreningsår / senest inden april 2005)
- B. Der stemmes om hvorvidt projekt B ønskes igangsat snarest mulig (i indeværende foreningsår / senest inden april 2005)
 - a) Hvis pkt. B bliver vedtaget: Der stemmes om hvorvidt projekt B skal finansieres "over driften" ved tilbageholdelse af "for meget betalt vandafgift" (alternativet er "individuelle lån" jf. ovenstående pkt. 2).

4.3.4 Maling af bagtrapperne / opgangene

Bagtrapperne trænger til en renovering. Dette arbejde bør kunne udføres af beboerne selv.

Bestyrelsen ønsker hermed at nedsætte et aktivitetsudvalgt som skal tage aktion på denne opgave.

4.3.5 Opsætning af altaner, Krusågade 35, tv.

Flere beboere i Krusågade 35, tv. har henvendt sig til bestyrelsesformanden med en forespørgsel om montering af altaner mod gaden. Et sådant projekt skal dog godkendes af ejerforeningens generalforsamling.

Bestyrelsen vil ikke stå i vejen for dette ønske, men vil dog kræve følgende:

- Udseende på altanerne / den fremtidige facade skal godkendes af ejerforeningens bestyrelse og af Københavns Kommune v/ Plan og Arkitektur.
- Altanerne skal opsættes sammenhængende (der må ikke "mangle" en eller flere etager i lodret række).
- Al fremtidig vedligeholdelse af altanerne af enhver art skal varetages af de enkelte lejligheder og for deres regning.
- Sagkyndig vurdering af om facaden kan bære denne ekstra belastning skal betales af de berørte lejligheder og godkendelse forevises bestyrelsen og Københavns Kommune inden arbejdet igangsættes.

4.3.5.1 Afstemning

Der stemmes om hvorvidt generalforsamlingen kan give tilladelse til, at beboerne i Krusågade 35, tv. kan etablere altaner såfremt øvrige nødvendige tilladelser hertil foreligger.

Bestyrelsen anbefaler at der stemmes **ja** til forslaget.

5 Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2003

Årsregnskabet vil blive gennemgået af foreningens revisor Jørn Idziak.

6 Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2004

6.1 Eventuel reduktion af fællesbidraget

Betaling for koldt vand har hidtil været inkluderet i fællesbidraget, men vil i fremtiden blive opkrævet efter det faktiske forbrug for hver enkelt lejlighed.

Beløbet udgør pt. ca. 250,-/måned for en lejlighed med fordelingstal 12.

Generalforsamlingen kan vedtage at fællesbidraget skal reduceres med forholdsmæssig andel af budgetteret vandafgift, se ovenstående forslag.

7 Valg af medlemmer til bestyrelsen

Michael Brun Halfter	Er ikke på valg
Mikkel Veis Feld	Er ikke på valg
Michael Wichmann Pedersen	Ønsker genvalg

8 Valg af suppleanter til bestyrelsen

Ronnie Gryberg	På valg
----------------	---------

9 Eventuelt

Såfremt et medlem måtte være forhindret i personligt fremmøde, vil bestyrelsen bede vedkommende fremsende underskrevet fuldmagt i vedlagte svarkuvert, da det er vigtigt, at så mange som muligt får afgivet deres stemme.

Eventuelle spørgsmål kan stilles til bestyrelsen ved fremsendelse af elektronisk post til bestyrelsen@EF1386.dk.

Med venlig hilsen

f/ Bestyrelsen

Thomas Sørensen

PS. Referater fra tidligere afholdte generalforsamlinger kan findes på ejerforeningens hjemmeside www.EF1386.dk

Fuldmagt / stemmeseddel

Undertegnede fulde navn _____

Som er indehaver af ejerlejlighed nr. _____

Giver hermed bestyrelsen for Ejerforeningen Krusågade 35 og Ingerslevsgade 108, bemyndigelse til på mine vegne at afgive stemme som følger:

Dagsordenens punkt	FOR	IMOD	BLANK
4.2.3 Overdragelse af affaldsrum	___	___	___
4.3.3.1.A Igangsættelse af projekt A	___	___	___
4.3.3.1.B Igangsættelse af projekt B	___	___	___
4.3.3.1.B.a Finansiering af projekt B over driften	___	___	___
4.3.5.1 Tilladelse til opsætning af altaner	___	___	___

Dato: _____

Underskrift: _____

Fuldmagten / stemmeseddelen skal være Vest Administrationen i hænde senest 14. april 2004 kl. 12:00