

Indkaldelse til Ekstraordinær Generalforsamling

Til: Beboerne i ejerforeningen
Dato: 2. oktober 2002 kl. 19:00 – 22:00
Hvor: Naverne, Ingerslevsgade 108, kld.tv

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Afstemning om etablering af ”Omfangsdræn”
4. Afstemning om salg af loftet Krusågade 35, 5. sal
5. Afstemning om køb af lejligheden Krusågade 35, kld.tv
6. Afstemning om salg af tørreloft over Ingerslevsgade 108, 5.th
7. Afstemning om ”Husorden”
8. Salg af gangareal Ingerslevsgade 108, 5.tv til Sortex ApS
9. Orientering om ændring af fordelingstal
10. Reparation af ”Karnap”
11. Etablering af pulterrum i dyb kælder
12. Renovering af facade
13. Udskiftning af nøgler
14. Initiativgruppe til ”Beboerarbejder”
15. Hjemmeside og e-mail
16. Eventuelt

Omkring afholdelsen af generalforsamlingen vil bestyrelsen gerne bemærke, at der er lagt et meget stort arbejde i forberedelsen af de forskellige projekter til afstemning.

Bestyrelsen vil derfor bede ejerforeningens medlemmer gennemlæse nærværende indkaldelse grundigt, og herunder gerne forberede konkrete spørgsmål til de enkelte punkter. Ejerforeningens rådgivende ingeniør Kurt Nicholaisen har tilbudt at stå til rådighed omkring besvarelse af tekniske spørgsmål under dagsordenens punkt 3.

Da dagsordenen er ganske omfattende, vil bestyrelsen desuden 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 svarkuvert, se sidste side.

Venlig hilsen

Peter Christiansen
formand for bestyrelsen

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsesmedlem Thomas Sørensen varetager denne opgave.

2. Valg af referent

Bestyrelsen foreslår, at Ole Mortensen, ejerforeningens kontaktperson hos Vest Administrationen, påtager sig at tage referat fra generalforsamlingen.

3. Afstemning om etablering af ”Omfangsdræn”

Under generalforsamlingen i marts måned blev det besluttet, at bestyrelsen hurtigst muligt skulle finde en løsning på problemet med fugt i kælderen og forsikringens forbehold mod svamp.

Bestyrelsen har sammen med ingeniørfirmaet Jensen & Co. indhentet 3 tilbud vedr. udarbejdelse af omfangsdræn på ejendommen. Af disse 3 tilbud har vi valgt tilbuddet fra TKA Entreprise A/S, da Jensen & Co. har gode erfaringer med entreprenøren, og da TKA var billigst. I øvrigt blev Havmann & Søn og Murermester Rene Martedal indbudt til at afgive tilbud.

- TKA's bud var på 571.600 kr. ekskl. moms.
- Havmann's bud var på 624.350 kr. ekskl. moms.
- Martedal's bud var på 625.000 kr. ekskl. moms.

De samlede omkostninger til projektet forventes at udgøre i alt ca. kr. 850.000,-, idet det forudsættes, at der ved senere boreprøver ikke konstateres yderligere ”klasse-4 depoter” (giftig jord, som er dyr at bortskaffe).

Der er to formål med at få etableret et omfangsdræn :

- Det primære formål er at opnå en fuldt dækkende forsikring mod diverse hus-svampe.
- Det sekundære formål er at skabe en tør kælder, som vi efterfølgende kan benytte til pulterrum.

Når omfangsdrænet er etableret, kan vi undgå, at puds og maling i kælderen skaller af, at der opstår fugtskader på kælderydervægge, kælderindervægge, etageadskillelser og kældergulve, at opbevarede genstande skades og at der i øvrigt lugter ubehageligt.

I de øvrige etager kan vi undgå, at vægge bliver sorte på grund af skimmelvækst, at trækonstruktioner skades af råd og svamp og at beboerne reagerer allergisk på det forøgede antal svampesporer.

Kælderen er pt. så fugtig, at måling med elektronisk måler ikke er mulig (fugtighedsgraden er udenfor det målbare område).

Kælderen udgør i øvrigt ideelle forhold for udvikling af svamp, og hvis en svampeskade skulle opstå, vil omkostningerne til reparation/renovering kunne løbe op i flere millioner kr.

Det valgte tilbud fra TKA omfatter genetablering af eksisterende lyskasser.

Bestyrelsen ønsker dog ikke at bevare lyskasserne, da vi ønsker at give ejendommen en mere tiltalende og vedligeholdelsesvenlig facade og desuden ønsker at indrette pulterrum i kælderen.

Bestyrelsen ønsker i stedet at få opmuret en sokkel fra bund af vindueshullerne i øvre kælder til ca. 15 cm over terræn, hvilket vil medføre, at alle nuværende kældervinduer mod Krusågade / Ingerslevsgade skal erstattes med nye vinduer.

De nye, mindre vinduer forventes at koste max. kr. 5.000,- /stk. Ejerforeningen har selv 2 vinduer mod Krusågade / Ingerslevsgade.

Vi har i bestyrelsen arbejdet med andre muligheder end løsningen med omfangsdræn :

- Vi har arbejdet med en løsning, hvor man benytter et materiale, Vandex, som tryk-sprøjtes ind i muren og standser fugten i opadgående retning. Denne løsning var billigere end omfangsdrænet, men kunne ikke ændre på fugten i murværket.
- Endvidere har vi arbejdet med løsning, hvor vi tørrer muren indefra vha. en luft-affugter fra firmaet Ruskol.

Både Vandex- og Ruskol metoderne anser vores forsikringsselskab som symptom-behandlinger, og vil derfor ikke acceptere disse. Ruskol-metoden var ellers dejlig billig, men den ville selvfølgelig kræve en maskine, som kører uafbrudt år efter år.

Bestyrelsens løsningsforslag er derfor et omfangsdræn, hvor vandet – i dybde med fundamentets nederste del – ledes til kloak inden det når bygningens bund og vægge.

Kurt Nicholaisen fra Jensen & Co. har overfor bestyrelsen skriftligt bekræftet, at han vil anbefale Forsikringsmæglerne at ophæve forsikringens forbehold mod svamp, når projektet er gennemført.

Økonomi

Som ovenfor nævnt vurderer bestyrelsen, at projektet ”Omfangsdræn” inklusive nødvendig udskiftning af kældervinduer mv., kan gennemføres for kr. 850.000,- .

Dette beløb omfatter imidlertid ikke etablering af pulterrum med tilhørende elektriske installationer i kælderen og omkostninger til finansiering og administration. Der bør desuden gives et vist spillerum til eventuelle uforudsete udgifter.

Nr.	Aktivitet / Beskrivelse	Anslået pris
1.	Etablering af omfangsdræn	kr. 850.000,-
2.	Etablering af pulterrum i kælder	kr. 45.000,-
3.	Renovering og udvidelse af el-installation i kælder	kr. 17.000,-
4.	Uforudsete udgifter (ca. 5 pct. af entreprisum)	kr. 43.000,-
5.	Finansiering og administration	kr. 20.000,-
Sum	Samlede udgifter ifm. projekt ”Omfangsdræn”	kr. 975.000,-

Idet de samlede udgifter fordeles på de enkelte lejligheder vil en typisk ejerlejlighed med fordelingsstal 12/300 belastes med kr. 3.250,- * 12 = kr. 39.000,-.

Såfremt projektet skulle vise sig billigere at gennemføre end bestyrelsen har estimeret, vil et eventuelt 'overskud' indgå i ejerforeningens likvide midler til gennemførelse af andre påtrængende vedlighedsarbejder i ejendommen.

Finansiering af projektet

Bestyrelsen foreslår, at projektet finansieres efter den model, som tidligere med stor succes er anvendt i forbindelse med fjernvarmeprojektet :

Der etableres et fælles lån i ejerforeningens regi under følgende forudsætninger :

- Vest Administrationen formidler lånet hos Danske Bank eller Lån & Spar Bank til lavest mulige rentesats
- Hver ejer får umiddelbart mulighed for at indfri "egen andel" ved kontant indbetaling til Vest Administrationen
- Vest Administrationen fører individuelt regnskab over indbetalinger, restgæld og renter, og opkræver månedligt afdrag på lånet via ejerforeningsbidraget (påført som selvstændig betaling på regningsspecifikationen fra PBS)
- Én gang årligt kan ejere, som oprindeligt valgte at låne beløbet, indfri restgælden ved kontant indbetaling til Vest Administrationen

I tilfælde af et medlems misligholdelse af lånet, hæfter ejerforeningens øvrige medlemmer principielt solidarisk for betalingen, men da ejerforeningen efterfølgende kan bringe sagen til inkasso, kan tabet i værste fald udgøre renteudgiften i den periode en sådan sagsbehandling kan tage (op til 24 måneder fra manglende betaling til eventuel tvangsauktion).

Bestyrelsens anbefaling

En enstemmig bestyrelse anbefaler, at ejerforeningens medlemmer stemmer **Ja** til dagsordenens punkt 3, Afstemning om etablering af "Omfangsdræn", herunder optagelse af lån/finansiering som ovenfor beskrevet.

4. Afstemning om salg af loftet Krusågade 35, 5. sal

Da ejerforeningen står overfor en masse udgifter, ønsker bestyrelsen at sælge loftet over Krusågade 35. Bestyrelsen har undersøgt priser på lignende loftarealer, og vi er kommet frem til, at køber skal investere 8-10.000 kr. pr. m² for at etablere en "fornuftig" lejlighed. Derudover skal køber nedbryde diverse skillevægge og fjerne tilovers blivende ting og sager fra pulterummene. Derfor forventer ejerforeningen at kunne kræve en pris på ca. 3.000 kr/m² for loftet. Denne pris er verificeret af Base 1, Vesterbro, efter besigtigelse. Der er ca. 160 m² loft (bruttoetageareal) samt tillæg for ovenliggende tørreløft.

Bestyrelsen anbefaler salg af loftlokalet for minimum kr. 500.000,-

Ved konkret forhandling har en potentiel køber accepteret følgende krav og vilkår:

- Loftlokalet Krusågade 35, 5. sal, som desuden omfatter ovenliggende tørreløft til kip, overtages af køber "som beset".
- Alle udgifter i forbindelse med etablering af beboelig ejerlejlighed (herunder bl.a. myndighedsbehandling og etablering af godkendt adgang til hovedtrappe) påhviler køber.
- Før salgskontrakten godkendes, skal der fastlægges en række vilkår for byggeprojektets gennemførelse, herunder specielt projektets varighed, begrænsning af gener for beboere, adgangsveje for håndværkere og håndtering af byggematerialer.
- Salgskontrakten skal desuden sikre en række forbehold, herunder :
 - at en ny ejerlejlighed ikke vil være til gene for de øvrige beboere
 - at ejendommens tekniske installationer ikke overbelastes eller beskadiges
 - at facadetegninger og trappetegninger skal godkendes af ejerforeningens bestyrelse
 - at ejerforeningen kan kræve skader på ejendommens fællesarealer udbedret for købers regning
- Salgssummen udgør en mindstepris, som ikke er til forhandling.
- Ejerforeningen forbeholder sig ret til at sælge til højstbydende, hvis der bydes af flere end én køber, som har bestyrelsens godkendelse til at give bud.
- Ejerforeningen forpligter sig til at anvende mindst 75 pct. af provenu ved salg til finansiering af påkrævet vedligehold af ejendommen.

Bestyrelsen har søgt juridisk bistand om, hvorvidt et salg af loftlokalet overhovedet er muligt, og har fået positiv tilkendegivelse, at dette kan gennemføres med 2/3 flertal (ved fremmødte og andele).

Hver enkelt ejerlejlighedsejer bør gøre sig klart bevidst, at en Nej-stemme (eller en manglende positiv fuldmagt) vil resultere i en "manglende indtægt" på ca. kr. 1.670,- pr. andel (svarende til ca. kr. 20.000 for en typisk lejlighed med 12 andele).

Hvis bestyrelsens forslag vedtages, kan udgifterne til fremtidige, påkrævede vedligeholdsgaver i ejendommen reduceres væsentligt.

Såfremt en eller flere af ejerforeningens medlemmer ønsker at afgive bud på køb af lokalet (med ovennævnte krav og restriktioner), skal dette være Formanden i hænde senest 1. oktober 2002 kl. 12:00. Bestyrelsen forbeholder sig ret til at frasortere bud, som ikke er delelige med kr. 25.000,- .

5. Afstemning om køb af lejligheden Krusågade 35, kld.tv

Bestyrelsen har købt lejligheden Krusågade 35, kld. tv. på tvangsauktion.

Bestyrelsens medlemmer var på købstidspunktet ikke bevidst om, at denne handel er i strid med Normalvedtægten for Ejerlejligheder. Bestyrelsen beklager dette.

Vi valgte i bestyrelsen at indkøbe kælderlejligheden af to grunde :

- Dels for at undgå at lejligheden i fremtiden skulle blive benyttet til prostitution. Bestyrelsen har fået udarbejdet en servitut herom, som pt. er sendt til tinglysning.
- Dels fordi ejerforeningen i mange år har haft et ”blindt” lokale bag Naverne klub-lokale, som vil kunne slås sammen med lejligheden.

Det var bestyrelsens mening at samle de to lokaler til én lejlighed og forhåbentlig tjene godt på det, idet fortjenesten ved salget af lejligheden skulle gå til vedligeholdelsesprojekterne facade / omfangsdræn.

Det vil sige at bestyrelsens direkte mål var at få en ny ejer, som enten kunne benytte lejligheden til beboelse eller til erhverv (som ikke kan sidestilles med prostitution).

Tegningerne over projektet kan ses på ejerforeningens hjemmeside www.EF1386.dk

Efterfølgende er bestyrelsen løbet ind i et par problemer med projektet.

Første problem var at vi måtte konstatere, at købet ikke var i overensstemmelse med bestyrelsens beføjelser efter normalvedtægten. Efterfølgende har vi arbejdet på at finde ud af om der var mulighed for at slå det blinde rum og kælderlejligheden sammen. Sidst har vi arbejdet på at finde ud af om lejligheden efterfølgende kunne indrettes til beboelse.

Grunden til at bestyrelsen har fastholdt lejligheden så længe er, at hvis lejligheden kan benyttes til beboelse kan vi forvente en salgspris på omkring kr. 850.000,- (verificeret af ejendomsmæglerfirmaet Base 1).

Bestyrelsen har overtaget lejligheden for ca. kr. 70.000,- .

For at kunne sælge lejligheden til kr. 850.000,- kræves en yderligere investering på max. kr. 500.000,- .

Vi har endvidere fået at vide fra Base 1, at hvis vi nødtørftigt ordner gulv og vægge kan lokalet pt. sælges til ca. kr. 180.000,- .

Det vil sige, at bestyrelsen ved denne investering har sikret ejerforeningen en indtægt på minimum kr. 100.000,- .

Næste større problem var, at bestyrelsen er gået ud fra, at det ”blinde” rum tilhørte ejerforeningen. Det troede Naverne i øvrigt også. Vi nævner Naverne, da det viste sig, at rummet faktisk er deres, uden at de selv vidste det.

Bestyrelsen finder fortsat, at det er en mægtig idé, at slå kælderlejligheden sammen med det blinde rum. Vi forsøger nu, at finde en løsning sammen med Naverne, og har i denne forbindelse fremsendt et forhandlingsoplæg, som Naverne tager stilling til på deres generalforsamling sidst i september måned.

6. Afstemning om salg af tørreloft over Ingerslevsgade 108, 5.th

Michael Wichmann Pedersen, som bor Ingerslevsgade 108, 5.th, har ønsket at overtage loftet over sin lejlighed, da et salg til Sortex ApS vil medføre at man ikke kan få adgang til denne del af foreningens tørreloft.

Bestyrelsen anbefaler et salg af tørreloftet over Ingerslevsgade 108, 5.th, til Michael Wichmann Pedersen for et beløb på kr. 30.000,- .

7. Afstemning om ”Husorden”

Ejerforeningens bestyrelse har gennem tiden modtaget en del klager over støjende adfærd, rygning på trapperne og lignende tvister mellem naboer.

Bestyrelsen har imidlertid hverken lyst eller beføjelser til at agere som ejendommens lokale politistation, og vil derfor gerne fremsætte nedenstående regler for god opførsel til godkendelse og almindelig accept.

Husordenen er udarbejdet iht. Ejerlejlighedsloven, Lov nr. 199 af 08.06.1966 om ejerlejligheder, jfr. lovbekendtgørelse nr. 647 af 25.07.1995 med senere ændringer.

Husorden

Trapper	Der må ikke forefindes affald, cykler eller andre effekter på ejendommens trapper. Viceværten har beføjelse til –uden forudgående varsel– at fjerne alle ting, som henstår på trapperne, og som skønnes at udgøre en fare i tilfælde af brand. I øvrigt henvises til Brandtilsynets regler.
Støj	Det henstilles, at beboerne udviser forståelse for hinanden og søger at begrænse støj mest mulig (f.eks. ved at lukke vinduerne, når der spilles musik). Bemærk også, at løb eller tramp i lejligheden kan virke meget generende for naboer og underboere. Vaskemaskiner, støvsugere og andre støjende apparater må ikke benyttes efter kl. 21:00.
Rygning	Det henstilles, at der ryges mindst mulig på ejendommens fællesarealer, herunder specielt hoved- og bagtrapper. Der må under ingen omstændigheder henstå askebægre eller lignende på trapperne, og disse er ikke at betragte som rygerum for ikkeryger lejligheder.
Cykler	Cykler må ikke stilles op ad facaden, men skal stilles i stativ eller sættes i cykelkælder. Ejerforeningen råder over to aflåste cykelkældre, og det grønne cykelstativ på hjørnet er ejerforeningens private ejendom.
Yderdøre	Desværre er det ikke alle yderdøre i ejendommen, som altid lukker automatisk – dette gælder specielt i fugtigt og blæsende vejr. Det henstilles derfor til beboerne, at man altid sikrer, at døren er forsvarligt lukket og låst efter passage (herved undgår vi også, at uvedkommende får adgang til trapper og kældre).
Dørtelefoner	Brug dørtelefonerne med omhu. Luk ikke op for fremmede uden at "tage imod" og check altid, at gæsterne er personer med relevant ærinde i ejendommen.

8. Salg af gangareal Ingerslevsgade 108, 5.tv til Sortex ApS

Bestyrelsen har endnu ikke færdiggjort denne sag, da Sortex's første tilbud var mindre end det, som blev forkastet på generalforsamlingen 2001.

Vi har efterfølgende sendt et udspil til Sortex, som vi i skrivende stund ikke har modtaget svar på. Udkastet er produceret af bestyrelsen i samråd med Michael Wichmann Pedersen.

9. Orientering om ændring af fordelingstal

Bestyrelsen mener, at de nuværende fordelingstal bør ændres, så der bliver klar overensstemmelse mellem lejlighedernes størrelse og fordelingen af fællesudgifter.

Umiddelbart vil bestyrelsen foreslå, at hver lejlighed bidrager med et fordelingstal svarende til antal tinglyste m², dog med et fradrag på loftslejligheder og lejligheder, som kun kan benyttes til erhvervsformål.

Bestyrelsen mener, at det er på tide at ændre fordelingstallene af flere årsager :

- Visse beboere i mange år har ytret utilfredshed med den nuværende fordeling
- Bestyrelsen arbejder på at inddrage en række fællesarealer til nye lejligheder til beboelse og erhverv, og disse lejligheder skal vi alligevel skal have målt op
- De nuværende fordelingstal er ikke retfærdige i forhold til tinglyste m²

Fordelingstallet kan ikke ændres ved flertalsbeslutning på en generalforsamling, end ikke ved kvalificeret flertal. Der kræves samtykke fra samtlige ejerlejlighedsejere, jfr. Peter Blok: *Ejerlejligheder*, 3. udg., p. 232.

Dog kan tvister vedr. fordelingstallene løses ved voldgift !

Det er bestyrelsens holdning, at når ejerforeningen alligevel skal betale for en 'officiel landmåler' til opmåling af fællesarealerne, vil vi gerne gennemføre en generel justering af fordelingstallene og -om nødvendigt- løse eventuelle konflikter ved voldgift.

10. Reparation af ”Karnap”

Under generalforsamlingen i marts måned blev det besluttet, at bestyrelsen hurtigst muligt skulle udbedre skaden på karnappen.

Bestyrelsen har derfor iværksat diverse undersøgelser af denne.

Konklusionen på undersøgelserne er, at karnappens udseende skyldes, at bygningen har sat sig i sin tid. De oprindelige skader – sandsynligvis mere end 50 år gamle – har resulteret i, at kransjernene omkring bunden af karnappen mere eller mindre er rustet væk. Revnerne skyldes senere sætningsskader.

Bygningen er efterfølgende (omkring 1990) blevet piloteret, således at bygningen ikke længere kunne sætte sig.

Bestyrelsen har endvidere iværksat en undersøgelse af den plade, som går ind under gulvet i lejligheden Krusågade 35, 1.th., og som kransjernet er fastgjort til.

Dette har medført et opbrækket gulv hos Heidi og John. Pladens tilstand viste sig at være acceptabel. Karnappens nederste kransjern er blevet frilagt og behandlet med rustbeskytter. Derefter er der sket en opmuring af karnappen.

Vi har gennem processen med forundersøgelserne skiftet ingeniør fra Eibye & Holmsgaard til Jensen & Co.

Dette skifte skyldes utilfredshed med pris, arbejdstegninger og procesbeskrivelse hos Eibye & Holmsgaard.

Ingeniør Kurt Nicholaisen fra Jensen & Co. har vi fået kontakt til gennem firmaet Forsikringsmæglerne, som håndterer vores forsikringer.

Tilbudet fra entreprenørfirmaet TKA lød på kr. 47.960,- ekskl. moms. Hertil skal lægges udgifter til rådgivende ingeniører, stillads samt et kostbart gulv hos Heidi og John.

Aktivitet	Beløb
Reparation af karnap (plus moms)	Kr. 60.000,-
Nyt gulv hos Heidi & John	Kr. 43.000,-
Rådgivning, Eibye	Kr. 9.000,-
Rådgivning, Kurt	Kr. 8.000,-
Leje af stillads	Kr. 9.000,-
Total for ”Karnap” projektet	Kr. 129.000,-

Samlet set er projektet blevet næsten dobbelt så dyrt som oprindeligt forventet, idet første overslag var ca. kr. 50.000,- inkl. moms.

Til gengæld kan vi alle glæde os over det flotte resultat – og notere os, at revnerne i underfacaden også er blevet repareret.

11. Etablering af pulterrum i dyb kælder

Som en konsekvens af at korridorlejlighederne Ingerslevsgade 108, 5. sal lukkes af for beboerne i Ingerslevsgade 108, således at beboerne ikke kan komme til deres pulterrum, ønsker bestyrelsen at etablere pulterrum i kælderen til alle beboerne i foreningen.

Der bliver trukket lod om pulterrummene, og ejerne er frit stillet til at bytte indbyrdes.

Der er indhentet 2 tilbud på indretning af pulterrum i kælderen, et hvor pulterrummene er åbne, og et hvor pulterrummene er lukkede.

På generalforsamlingen blev der ytret ønske fra beboerne om lukkede pulterrum (men med ventilationshuller), og da disse også er de billigste, anbefaler bestyrelsen valg af tilbud fra Ole Holm Præst pålydende kr. 34.820,- ekskl. moms.

En tegning over pulterrummenes placering i kælderen kan ses på ejerforeningens hjemmeside www.EF1386.dk

12. Renovering af facade

Bestyrelsen ønsker at følge anbefalingen fra Jensen & Co. :

- Udskiftning af fællesvinduer i trappeopgangene
- Udskiftning/istandsættelse af private vinduer
- Udskiftning af sålbænke
- Reparation af bevægelsesrevner

Vedr. udskiftning af private vinduer, så er dette en opfordring til, at ejere af lejligheder med utidssvarende og ikke-vedligeholdte vinduer selv sørger for udskiftning af disse indenfor en overskuelig fremtid. Det skal hermed præciseres, at bestyrelsen i videst mulig omfang vil søge at gøre et individuelt erstatningsansvar gældende overfor de ejere, som eventuelt senere får registreret svamp i vinduerne.

Vedr. udskiftning af fælles vinduer i trappeopgangene har bestyrelsen modtaget nogle tilbud, og priserne er af størrelsesordenen kr. 150.000 inkl. moms.

Bestyrelsen ønsker endvidere at gøre opgangene lysere ved at benytte vinduesglas, som tillader en større mængde lys at komme ind i opgangen.

Hvis der samtidig gennemføres en nymaling af hovedtrapperne (enten via beboerarbejde eller af professionelt malerfirma), vil projektet samlet set bidrage betydeligt til at forøge ejendommens 'herlighedsværdi' – ejendommen vil ganske enkelt fremtræde lysere og pænere til glæde for alle.

Bestyrelsen ønsker at gennemføre facadeprojektet så snart ejerforeningens likviditet tillader dette.

Efterfølgende vil bestyrelsen få udarbejdet en tilstandsrapport over ejendommen, som skal fornyes én gang årligt, så ejerforeningen altid har klart overblik over nødvendige vedligeholdsarbejder. En sådan rapport koster ca. kr. 10.000,-,

Udover et nødvendigt arbejdsredskab for bestyrelsen er rapporten et vigtigt dokument i forbindelse med salg af lejlighed eller tegning af ejerskifteforsikring.

13. Udskiftning af nøgler

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

Bestyrelsen har derfor besluttet at gennemføre en udskiftning af i alt 7 låse til hoveddøre 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,- .

14. Initiativgruppe til ”Beboerarbejder”

Bestyrelsen ønsker at nedsætte en initiativgruppe, som forestår at indkalde 2 gange årligt til fælles vedligeholdelsesarbejder indendørs og udendørs.

Bestyrelsen ser i øvrigt gerne, at maling af hoved- og bagtrapper bliver de første punkter på initiativgruppens agenda, og vi vil gerne stille forslag til valg af farver.

Bestyrelsen foreslår, at hver ejerlejlighed skal pålægges et gebyr på kr. 200,-, hvis ikke mindst én af lejlighedens beboere aktivt deltager i fællesarbejdet.

Dette er dels for at give beboerne større motivation til at møde op og dels for at understrege, at det faktisk drejer sig om påkrævet vedligeholdelsesarbejde, som vi alternativt skulle betale professionelle håndværkere for at udføre.

15. Hjemmeside og e-mail

Bestyrelsen har lagt et stort arbejde i at etablere en seriøs hjemmeside med relevante oplysninger for ejendommens beboere, herunder referater og opdateret information fra bestyrelsen. Hjemmesiden har adressen www.EF1386.dk

Målgruppen for hjemmesiden er primært beboerne i ejendommen, men også lokale håndværkere, ejendomsmæglere og andre interessenter vil kunne drage fordel af større indsigt i ejerforeningens økonomi og daglige drift.

Hjemmesiden indeholder udover en grundig instruktion i brug og opbygning også en mulighed for privat e-mail. Til hver ejerlejlighed er der således oprettet en mailbox med adressen lejlighed_xx@ef1386.dk, hvor xx angiver lejlighedens nummer.

16. Eventuelt

Orientering vedr. mærkater på dørtelefoner.

Fuldmagt

Vedrørende: Afstemning på ekstraordinær generalforsamling i
ejerforeningen EF1386 den 02-10-2002.

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:

Punkt	Vedrørende	Ja	Nej	Blank
Nr. 3	Etablering af "Omfangsdræn"			
Nr. 4	Salg af loftet Krusågade 35, 5. sal			
Nr. 5	Køb af lejligheden Krusågade 35, kld.tv			
Nr. 6	Salg af tørreloft over Ingerslevsgade 108, 5.th			
Nr. 7	"Husorden" (iht. normalvedtægten)			

Kolonnen "Punkt" refererer til den udsendte dagsorden. En gyldig markering er et tydeligt kryds det relevante felt, idet der kun kan sættes ét kryds for hvert punkt.

Fuldmagten skal være Vest Administrationen i hænde senest 01-10-2002 kl. 14:00.

Sted, dato og underskrift
