

Indkaldelse til Ekstra- Ekstraordinær Generalforsamling

Til:	Beboerne i ejerforeningen
Dato:	16. oktober 2002, kl. 1900
Hvor:	Naverne, Ingerslevsgade 108, kld. tv.

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Afstemning om etablering af omfangsdræn
4. Afstemning om finansiering af projektportefølje
5. Afstemning om salg af loftet Krusågade 35, 5 sal
6. Afstemning om køb af lejligheden Krusågade 35, kld. tv.
7. Afstemning om "husorden"
8. Eventuelt

Bilag:

- 1) Beregning af lån i henhold til samlet fordelingstal på 300
- 2) Brev fra Kurt Nicholaisen
- 3) Referat fra Ekstra ordinær generalforsamling d. 2. oktober 2002.
- 4) Stemmeseddel
- 5) Notat fra Preben Korsmann, Sortex ApS, uddelt i forbindelse med Ekstraordinær Generalforsamling d. 2. oktober.

Det er meget vigtigt for bestyrelsen at starte med at pointere, at de projekter vi ønsker at gennemføre sker under hensyntagen til de ønsker og behov, som vi mener, det er vores opgave at varetage. Behovene og ønskerne er jeres. Det vil sige, at der vil ikke blive gennemført noget uden, at de berørte parter, bliver hørt og taget med i en dialog. Vi er godt klar over, at vi er meget inde i de forskellige projekter, og det er i ikke. Hvis i har nogle spørgsmål, så henvend jer venligst direkte til et medlem af bestyrelsen, så vi kan orientere jer. Derved har vi mulighed for at undersøge eventuelle problemstillinger inden mødet, og kan derved orientere fyldestgørende på mødet.

Generelt vil vi henvise til materialet, som blev udsendt i forbindelse med den ekstraordinære generalforsamling d. 2. oktober. Der er dog en række ændringer, som er nævnt i forbindelse med udsendelsen af denne dagsorden.

Bestyrelsen vil endvidere gerne gøre opmærksom på, at projekternes gennemførelstidspunkt ikke er tilfældig. Spørgsmålet om, hvorfor vi ikke sælger loftet før vi istandsætter kælderen forklares efterfølgende. Efter vores mening er det uheldigt at opbevare ejendele i en fugtig kælder. Altså først omfangsdræn, hvorved der skabes en tør kælder. Derefter indrettes kælderen med pulterrum, således at vi kan flytte vores ejendele i en tør kælder. Når så loftet er ryddet kan køber af loftet påbegynde sit arbejde. Alternativt skal vi have opmagasineret hele loftet et

alternativt sted indtil kælderen er tør og kan benyttes til opbevaring. Dette vil betyde en merudgift. Endvidere er det bestyrelsens ønske at en del af beløbet fra salg af loftet går til udskiftning af vinduer i trappeopgangene samt renovering af facaden. Begge projekter bør gennemføres indenfor en overskuelig periode, således at vi efterfølgende kan spare på vedligeholdelseskontoen, ved hele tiden at være over diverse vedligeholdelsesarbejder inden de eskaleres i omfang og dermed pris. Fordelen for den enkelte ejer er ved salg en ren tilsynsrapport på huset samt et sundere indeklima grundet en sundere bygning.

Sidst vil bestyrelsen gerne gøre opmærksom på, at hvis man afgiver en blank stemme tæller den som et nej. Det skyldes, at gennemførelse af projektet udelukkende afhænger af antal ja-stemmer i forhold til antal afgivne stemmer. Derfor ønsker man at afgive en blank stemme, skal man undlade at deltage i afstemningen dvs. sæt kryds i stemmesedlen ”ønsker ikke at deltage i afstemningen”. I vedtægterne nævnes en stemmeprocent på 85%. Denne stemmeprocent gælder ikke for vedligeholdelsesarbejder, som alle disse projekter er. Hvis der var tale om, at vi alle skulle have altan kræves en stemmeprocent på 85%, da der i dette tilfælde vil være tale om modernisering eller nyinstallation.

Ønsker man at brevstemme, skal stemmesedlen være Vest Administrationen i hænde d. 15. oktober 2002 kl. 12:00 i vedlagte svarkuvert.

På vegne af bestyrelsen
Peter Christiansen
(formand)

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsesmedlem Thomas Sørensen varetager denne opgave. Efter hvert spørgsmål vil det relevante bestyrelsesmedlem besvare spørgsmålet, således at det samme spørgsmål ikke optræder flere gange. Bestyrelsen vil dog foreslå, at spørgsmål stilles inden mødet, så bestyrelsen har mulighed for at undersøge spørgsmålet og fremkomme med svaret på mødet d. 16. oktober 2002.

2. Valg af referent

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

3. Afstemning om etablering af omfangsdræn

Kurt Nicholaisen har udfærdiget et brev, som er vedlagt denne indkaldelse. I brevet redegør Kurt Nicholaisen for vigtigheden af projektet.

Bestyrelsen vil endvidere også gerne holde fast i, at udover at Kurt Nicholaisen har indhentet 2 tilbud, så har bestyrelsen kontrolleret disse tilbud ved indhentning af uafhængigt tilbud. Endvidere har vi selvstændigt indhentet boreprøver på fundament og jordbund. Alle disse prøver understøtter Kurt Nicholaisens udsagn.

Afstemningen

Her stemmes udelukkende om, hvor vidt projektet skal gennemføres og indgå i projektporteføljen.

Når omfangsdrænet er opsat vil bestyrelsen, hvis der er behov for det, leje en affugter, således at vi kan få fjernet det vand, som befinder sig i væggen for hurtigst muligt at kunne få en tør kælder. Alternativt vil der gå mellem 3 og 6 måneder inden de fugtige murer er tørret ned, så kælderen kan bruges til opbevaring. Mens murene tørres ned vil der blive etableret pulterrum, og der vil ske en udvidelse og renovering af el-installationerne. Resultatet vil blive, at når projektet er færdigt vil kælderen også være tør.

4. Afstemning om finansiering af projektportefølje

Der er ikke indkommet alternative finansieringsforslag efter den ekstra ordinære generalforsamling d. 2. oktober 2002. Bestyrelsen vil gerne henlede jeres opmærksomhed på, at vi ønsker ikke at opbygge en forenings pengetank, da vi også synes, at det er sjovere at have pengene i vores egne lommer. Dette betyder, at når projekterne er afsluttet diskuterer vi behovet for likviditet i foreningen. Viser det sig, at der står for mange penge på kontoen tilbagebetales beløbet til foreningens medlemmer. Pengene øremærkes til tilbagebetaling/nedskrivning af lån for at undgå en eventuel beskatning.

Lotte Østergaard har indhentet tilbud fra Danske Bank på lån med løbetid på 10, 15 og 20 år. Renten er på 7%. Til de 975.000 kr. skal der pålægges et oprettelsesgebyr på 1/2%, hvilket alt i alt giver et lån på 980.000 kr.

Som bilag er vedlagt en oversigt over, hvad hver lejlighed skal betale pr. måned i henhold til fordelingstal. Der er taget udgangspunkt i et fordelingstal på 300. Dette fordelingstal vil blive korrigeret, når loftet bliver solgt fra. Hvis vi eksempelvis beslutter os for et lån med en løbetid på 10 år vil en lejlighed med fordelingstal på 14 skulle yde 572 kr. om måneden. Når loftet bliver solgt, og hvis det samlede fordelingstal derefter bliver 316, falder den månedlige ydelse til 509 kr. Hvis vi fortsætter med at benytte en lejlighed med et fordelingstal på 14, som eksempel, vil 165 kr. af de 572 kr. være renteudgift. Alt i alt vil det koste ejerforeningen knap 400.000 kr. at låne 975.000 kr. Det skal bemærkes, at renterne er fradragsberettiget.

Hvis vi antager, at en ejer misvedligeholder sin del af aftalen, og denne ejer har et fordelingstal på 14, vil det koste en ejer med et fordelingstal på 12 586 kr. i værste tilfælde. Hvis en ejer misvedligeholder sin del af lånet får ejeren først en rykker, hvorefter vedkommende sendes til inkasso og til sidst ryger lejligheden på tvangsauktion. De 586 kr. for fordelingstal 12 er den summerede omkostning over 2 år – det svarer til en månedlig merudgift, hvis man har fordelingstal 12 på 25 kr./måned. Den nye ejer af lejligheden, som kommer på tvangsauktion, forpligter sig til at indgå i lånet. Lejligheden på 12 i fordelingstal kommer derfor maksimalt til at betale 586 kr. Da ejerforeningen har de to højeste prioriteter i pantebreve vil ejerforeningen altid få sine penge først.

Afstemningen

Efter mødet d. 2. oktober har vi valgt at dele afstemningen op i 2.

- 1) Afstemning om hvorvidt der skal ske en låneoptagelse af en fælleslån eller en selvfinansiering, hvor de enkelte ejere kommer med pengene i hånden – altså kontant indbetaling til fælles konto.
- 2) Derefter stemmer vi om hvor lang løbetid et fælleslån skal have. Denne afstemning er selvfølgelig kun relevant, hvis der i ovenstående afstemning er flertal for optagelse af fælleslån. Selvom man ønsker kontant indbetaling

anbefales det at stemme om lånets løbetid. Man kan afgive stemme til en løbetid på 10, 15 og 20 år. Den løbetid, som har flest stemmer vedtages. Der gøres opmærksom på, at er løbetiden 10 år betales knap 400.000 kr. i renter. Er løbetiden 15 år betales knap 620.00 kr. i renter, og er løbetiden 20 år betales knap 860.000 kr. i renter. De enkelte ejere kan altid indfri deres udestående pr. 1/1. Dog kan ejerne også indfri deres del af hovedstolen, når/hvis lånet optages. Man hæfter dog fortsat solidarisk med 25 kr. om måneden i 2 år, hvis man har fordelingsstal 12.

Hvis projekter i projektporteføljen ikke accepteres, nedskrives hovedstolen til det alternative behov.

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

Der er kommet en række punkter mere på vores kravliste til køber af loftet. Kravlisten er vist efterfølgende. Bestyrelsen indrykker endvidere en annonce i Berlingske Tidende. Eventuelle købere vil derefter have muligheden for at gå ind på hjemmesiden og se den fulde kravliste.

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

- Loftlokalet Krusågade 35, 5. sal, som desuden omfatter overliggende tørreloft 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.

Tilføjelser til kravlisten.

- Føringsveje i anden mandslejlighed, skal godkendes af den pågældende ejer.
- Arbejdstider på hverdage mellem 8,00 – 16,30. Arbejdet udføres kontinuerligt og hurtigst muligt.
 - I weekenden må der ikke udføres støjende arbejde.
 - Skal der arbejdes udenfor ovennævnte tidsrum skal det ske efter aftale med bestyrelsen, som kun kan godkende dette hvis de har fuld opbakning fra beboerne på 4. sal.
- Ingeniør Kurt Nicolaisen, skal tilkaldes for tilsyn, for egen regning. Omfang aftales med Kurt Nicolaisen, Ingeniørfirmaet Jensen & co. Salbjergvej 20A, 4622 Havdrup, 4613 4628.
- I tilfælde af at ventilationsaggregatet m.m. fra skralderummet flyttes, skal det sikres at sugevnen ikke forringes.
- Ejerforeningen har ret til at anvende et evt. opsat stillads, uden beregning til facaderenovering, hvilket vil gavne os alle. □
- Lydisolering i etagedækket skal udføres som det første efter nedrivning af pulterrum.
- Trinlydisolering skal udføres efter gældende krav i BR-95.

- Projekteringsplan skal overholdes og afleveres til ejerforeningens beboere 3 uger inden byggestart.
- Køber forpligter sig til at indgå i projektporteføljen omhandlende bygningsprojekter, som er vedtaget på den ekstra- ekstraordinære generalforsamling d. 16. oktober 2002.
- Eksisterende skorsten / aftræk som går gennem lokalerne må ikke nedrives.
- Inden arbejdet påbegyndes skal der udføres fotoregistrering, af underliggende lejlighederne på 1. sal. Da evt. skader i disse lejligheder betales af køber.

I tilfælde af at beboerne har yderligere krav, så kan de sendes til bestyrelsen (bestyrelsen@ef1386.dk) eller afleveres skriftligt til formanden. Kravene skal være formanden i hænde inden d. 18.10.02. kl. 1700, da loftet sættes til salg d. 20.10.2002 i Berlingske Tidende.

En eventuel udvidelse af kravlisten vil kunne følges på hjemmesiden.

Ved projekt Krusågade 35, kld. tv. nævnte bestyrelsen, at vi har fået lave tegning og materielbeskrivelse til indretning af lejligheden. Det kunne vi også gøre på loftet, men bestyrelsen mener, at projektet er så omfattende, at det ville kræve en usandsynlig mængde arbejde fra bestyrelsens side og en risiko, som bør undgås for ejerforeningen side.

Bestyrelsen i samråd med de øvrige ejere forbeholder sig ret til at frasortere tilbud som udelukkende tilgodeser foreningen økonomisk. Sagt på en anden måde, at det ikke udelukkende er prisen, men også hvem, hvordan og hvad loftet skal bruges til, som ligger til grund for valg af køber.

Afstemning

Der stemmes udelukkende om, hvor vidt loftet skal sælges.

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

Afstemning

Der kan stemmes ja til alle fire afstemningsrunder vedr. købet. Hvis man derimod stemmer nej til de tre sidste er det ensbetydende med, at man giver initiativtagerne mulighed for at købe lejligheden til investeringssummen på 70.000 kr. Det vil sige, at man stemmer nej til punkt 1.

Her stemmes i fire omgange.

- 1) Vi tilslutter os, at bestyrelsen har handlet lejligheden med det formål, at få tinglyst servitutter på lejligheden omhandlende fremtidig brug og benyttelse af lejligheden.
- 2) Skal ejerforeningen beholde lejligheden og benytte det til cykelkælder.
- 3) Skal vi nødtørftigt ordne gulv og vægge, og sammenlægge det blinde rum og lejligheden Krusågade 35, kld. tv.
- 4) Skal vi færdiggøre lejligheden for et beløb på samlet maksimalt 500.000 kr. Vi påbegynder ikke projektet før vi har fået pengene up-front fra køber. Hvis vi ikke kan få pengene up-front, som antaget, ordnes gulv og vægge nødtørftigt og sælges. Vi vil forsøge at afhænde projektet til den højeste mulig pris.

Bestyrelsen beklager meget de gener, som har været forbundet med dette punkt for ejerne. Naverne modtager selvfølgelig en godtgørelse på deres udlæg med pålydende 175 kr. Bestyrelsen vil endvidere gerne gøre opmærksom på, at ovenstående misere skyldes en fejl fra kommunen. Efterfølgende har kommunen givet en principiel

godkendelse af projektet til indretning af en kombineret beboelse og erhvervslejlighed. Det vil sige, at man ikke må tage natlig ophold ud mod gaden men kun mod gården.

7. Afstemning om "husorden"

På den ekstra ordinære generalforsamling blev det besluttet at udvide vasketiden til kl. 22:00.

Foreningen vil endvidere forsøge at få foreningens beboere til at underskrive husordenen, således at de forpligter sig efter aftaleloven. Hvis man mener, at der er punkter, som man ikke kan/ vil overholde eller punkter som bør komme på listen, vil bestyrelsen opfordre til, at ejerne gør opmærksom på det. Bestyrelsen ønsker, at vi skal tage mest mulig hensyn til hinanden.

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 og bør undgås. Vaskemaskiner, støvsugere og andre støjende apparater må ikke benyttes efter kl. 22:00. I tilfælde af at man på forhånd ved, at man skal afholde fest eller anden støj opsættes en seddel i opgangen med tidspunkt, så beboere, som eventuelt vil føle sig generet, har mulighed for at foretage sig noget andet den aften.
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 cykelkælder, 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 kælder).
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.

Ændring af husordenen vil kunne fremsættes på den ordinære generalforsamling.

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.

Afstemning

Der vil blive stemt om husordenens nuværende pålydende. Bestyrelsen vil i det tilfælde, at der stemmes ja til godkendelse komme rundt til de enkelte beboere og bede dem om at skrive under på, at de vil overholde husordenen.

8. Eventuelt

		Lån		Stiftelse 1/2%		I alt		Lånetyper			
			975000,00		4875,00		980000,00	980000,00 7% I rente (renten er variabel)			
Lejlighed nr.	Placering	Fordelingstal	Egen del	10 år	Heraf renteudgift	15 år	Heraf renteudgift	20 år	Heraf renteudgift		
1.	Krusågade 35, st. tv.	6,00	20.818,51	245,12	70,75	189,63	73,38	163,45	76,26		
2.	Krusågade 35, st. th.	14,00	48.576,51	571,96	165,08	442,47	171,22	381,39	177,95		
3.	Krusågade 35, 1. tv.	12,00	41.637,01	490,25	141,49	379,26	146,76	326,90	152,53		
4.	Krusågade 35, 1. th.	14,00	48.576,51	571,96	165,08	442,47	171,22	381,39	177,95		
5.	Krusågade 35, 2. tv.	12,00	41.637,01	490,25	141,49	379,26	146,76	326,90	152,53		
6.	Krusågade 35, 2. th.	14,00	48.576,51	571,96	165,08	442,47	171,22	381,39	177,95		
7.	Krusågade 35, 3. tv.	12,00	41.637,01	490,25	141,49	379,26	146,76	326,90	152,53		
8.	Krusågade 35, 3. th.	14,00	48.576,51	571,96	165,08	442,47	171,22	381,39	177,95		
9.	Krusågade 35, 4. tv.	12,00	41.637,01	490,25	141,49	379,26	146,76	326,90	152,53		
10.	Krusågade 35, 4. th.	14,00	48.576,51	571,96	165,08	442,47	171,22	381,39	177,95		
11.	Ingerslevsgade 108, st. tv.	12,00	41.637,01	490,25	141,49	379,26	146,76	326,90	152,53		
12.	Ingerslevsgade 108, st. th.	12,00	41.637,01	490,25	141,49	379,26	146,76	326,90	152,53		
13.	Ingerslevsgade 108, 1. tv.	12,00	41.637,01	490,25	141,49	379,26	146,76	326,90	152,53		
14.	Ingerslevsgade 108, 1. th.	12,00	41.637,01	490,25	141,49	379,26	146,76	326,90	152,53		
15.	Ingerslevsgade 108, 2. tv.	12,00	41.637,01	490,25	141,49	379,26	146,76	326,90	152,53		
16.	Ingerslevsgade 108, 2. th.	12,00	41.637,01	490,25	141,49	379,26	146,76	326,90	152,53		
17.	Ingerslevsgade 108, 3. tv.	12,00	41.637,01	490,25	141,49	379,26	146,76	326,90	152,53		
18.	Ingerslevsgade 108, 3. th.	12,00	41.637,01	490,25	141,49	379,26	146,76	326,90	152,53		
19.	Ingerslevsgade 108, 4. tv.	12,00	41.637,01	490,25	141,49	379,26	146,76	326,90	152,53		
20.	Ingerslevsgade 108, 4. th.	12,00	41.637,01	490,25	141,49	379,26	146,76	326,90	152,53		
21-24.	Ingerslevsgade 108, 5. tv.	10,00	34.697,51	408,54	117,91	316,05	122,30	272,42	127,11		
25.	Ingerslevsgade 108, 5. th.	6,00	20.818,51	245,12	70,75	189,63	73,38	163,45	76,26		
27.	Krusågade 35, kld.	16,00	55.516,01	653,67	188,66	505,68	195,68	435,87	203,37		
28.	Ingerslevsgade 108, kld.	5,00	17.348,75	204,27	58,96	158,02	61,15	136,21	63,55		
Sum		281,00		11.480,00	3.313,33	8.881,00	3.436,56	7.655,00	3.571,67		
Ydelse				120,00		180,00		240,00			
Lån ialt				1.377.600,00		1.598.580,00		1.837.200,00			
Renter I alt				-397.600,00		-618.580,00		-857.200,00			
Misvedligeholdelse fordelingstal 14				48,85		37,79		32,57			
	5,00			244,25		188,96		162,87			
	6,00			293,10		226,75		195,44			
	10,00			488,50		377,91		325,74			
	12,00			586,21		453,49		390,89			
	14,00			683,91		529,07		456,04			
	15,00			732,76		566,87		488,61			
	16,00			781,61		604,66		521,18			

Hr. arkitekt Thomas Sørensen
Krusågade 35 1.sal.tv
1719 Kbh. V.

KOPI

Havdrup d. 2002-10-03

Vedr: Omfangsdræn !

Kære Thomas Sørensen !

Indledningsvis vil jeg gerne beklage, at jeg ikke tydeligt nok på generalforsamlingen fik understreget hvor alvorligt problemet med jeres fundament egentlig er.

Det viste sig tydeligt, idet der var stemmer, der ikke ønskede omfangsdræn, og det kan kun henføres til, at man ikke har forstået problemets alvor, eller jeg ikke formåede at meddele dette.

Det er naturligvis ikke uden grund, at ejendommen for nogle år siden, fik nedtrykket 48 megapæle for at understøtte fundamentet, for således at undgå yderligere skader på facader m.m.

Det er ligeledes alvorligt når der i den geotekniske prøve, anføres at fundamentsunderkanten smuldre bort på grund af fugtproblemer.

Ingeniørrapport der angiver at kældervægge, er så fugtige at de er uden for måleområdet, samt at forsikringsselskabet ikke dækker svampeskader i kælder, og svampeskader der udbreder sig fra kælder.

Det ovennævnte indikere at man her har et presserende problem, og selvfølgelig skal gøre noget ved det.

Jeg er overbevist om, at det måske ikke helt blev forstået.

Med venlig hilsen

Kurt Nicolaisen.



Referat fra Ekstra ordinær Generalforsamling d. 2. oktober 2002 hos Naverne

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Thomas Sørensen som dirigent.
Thomas Sørensen blev enstemmigt valgt.

2. Valg af referent

Bestyrelsen foreslog foreningens kontakt hos Vest Administrationen A/S, Ole Mortensen som referent.
Ole Mortensen blev enstemmigt valgt.

3. Afstemning om etablering af "Omfangsdræn"

Ejerforeningens rådgivende ingeniør Kurt Nicholaisen fra ingeniørfirmaet Jensen & Co. orienterede om omfangsdræn (se dagsorden).

Der var spørgsmål til de priser, som bestyrelsen havde indhentet hos 3 firmaer.

Kurt Nicholaisen kunne orientere forsamlingen, om at fjernelse af giftig jord var med i prisen, men såfremt det viser sig, at der ved senere boreprøver viser sig, at der er mange "klasse-4 depoter" (meget giftig jord, som er dyrt at bortskaffe), kan det betyde en højere pris.

En ejer spurgte bestyrelsen om det ikke kunne være en idé, at man "gav" noget af kælderen ud, mod at det firma, som ville få kælderen skulle lave omfangsdrænet gratis. Bestyrelsen tvivlede meget på, at en entreprenør ville give så mange penge for et kælderlokale.

Kurt Nicholaisen orienterede om, at revnedannelser på facaden ikke giver anledning til svamp.

Derefter foregik der en længere debat omkring projektet og finansieringen af dette.

Ole Mortensen orienterede forsamlingen om, at en vedtagelse af forslaget kræver, at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal lejligheder som efter fordelingstal stemmer for. Såvel dette ikke kan opfyldes, men at 2/3 af de fremmødte såvel efter antal lejligheder som efter antal fordelingstal stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal. Denne regel gør sig gældende for afstemning om dagsordenens punkt 3, 4, 5, 6, og 7.

En ejer henviste til § 5 i foreningens tillæg til normalvedtægterne, hvor det fremgår, at vedtagelse af moderniseringer, nyinstallationer m.v. kræver 85% flertal. Ole Mortensen fortalte, at man ikke kan betragte et omfangsdræn som en modernisering eller nyinstallation, men ren vedligeholdelse.

<i>Krav til accept</i>	<i>For</i>	<i>Maksimalt</i>
Lejligheder	16 (2/3)	24
Fordelingstal	188 (2/3)	281

Man gik herefter over til afstemning.

<i>Omfangsdræn</i>	<i>For</i>	<i>Imod</i>	
		<i>Afgivne</i>	<i>Blanke</i>
Lejligheder	13*	4	1
Fordelingstal	145*	50	16
Konklusion	Forslaget blev nedstemt, men kan optages på en ekstraordinær generalforsamling		

OBS!! Fordelingstallet på 50 ved afgivne stemmer imod er forkert. Bestyrelsen blev opfordret til, at indhente tilbud på et fælleslån.

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

Formanden orienterede om bestyrelsens forslag (se dagsorden).

Der blev stillet spørgsmål omhandlende krav til arbejdets varighed. Bestyrelsen fortsætter udarbejdelsen af krav- og vilkårlisten til bygherre.

Man gik herefter over til afstemning.

<i>Loftet Krusågade 35</i>	<i>For</i>	<i>Imod</i>	
		<i>Afgivne</i>	<i>Blanke</i>
Lejligheder	15*	3	0
Fordelingstal	175*	50	0
Konklusion	Forslaget blev nedstemt, men kan optages på en ekstraordinær generalforsamling		

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

Formanden orienterede om bestyrelsens forslag (se dagsorden).

Man gik herefter over til afstemning.

<i>Kælderen Krusågade 35</i>	<i>For</i>	<i>Imod</i>	
		<i>Afgivne</i>	<i>Blanke</i>
Lejligheder	16	1	1
Fordelingstal	183*	12	16
Konklusion	Forslaget blev nedstemt, men kan optages på en ekstraordinær generalforsamling		

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

Formanden orienterede om bestyrelsens forslag (se dagsorden).

Man gik herefter over til afstemning.

Tørreloft over Ing. 108, 5. th.	For	Imod	
		Afgivne	Blanke
Lejligheder	17	0	1
Fordelingstal	195	0	16
Konklusion	Forslaget blev vedtaget.		

7. Afstemning om husorden

Bestyrelsen orienterede om forslaget (se dagsorden).

Man gik herefter over til afstemning.

Husorden	For	Imod	
		Afgivne	Blanke
Lejligheder	16	1	1
Fordelingstal	183	12	16
Konklusion	Forslaget blev nedstemt, men kan optages på en ekstra-ekstraordinær generalforsamling		

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

Bestyrelsen orienterede (se dagsorden).

Preben Korsmann fra Sortex ApS redegjorde for, hvorfor han mente at en pris på kr. 60.000,- er en fornuftig.

Bestyrelsen orienterede forsamlingen om, at man har fået to tilbud som var væsentlig bedre.

9. Orientering om ændring af fordelingstal

Bestyrelsen orienterede (se dagsorden).

10. Reparation af "Karnap"

Bestyrelsen orienterede (se dagsorden).

11. Etablering af pulterrum i dyb kælder

Bestyrelsen orienterede (se dagsorden).

12. Renovering af facade

Bestyrelsen orienterede (se dagsorden).

13. Udskiftning af nøgler

Bestyrelsen orienterede (se dagsorden).

14. Initiativgruppe til "Beboerarbejder".

Bestyrelsen orienterede (se dagsorden).

Dragan Kesic, Michael Wickmann Pedersen, og Mikkel Veis Feld meldte sig til initiativgruppen.

15. Hjemmeside og e-mail

Bestyrelsen orienterede (se dagsorden).

Bestyrelsen skal spørge de folk som har hemmeligt telefonnummer, om de ønsker at figurere på foreningens hjemmeside. Endvidere opfordres beboerne/ ejerne til at påse, at eventuelle ønsker til hemmeligholdelse af personlige oplysninger er opfyldt.

16. Eventuelt

Michael Brun Halfter orienterede vedrørende mærkater på dørtelefoner.

Generalforsamlingen sluttede kl. 22.30.

Generalforsamlingsreferatet er underskrevet i henhold til Normalvedtægternes § 5.

Som dirigent Thomas Sørensen

Som formand Peter Christiansen

Som referent Ole Mortensen, Vest Administrationen A/S

Stemmeseddel

Der kan/skal sættes kryds i ét felt i hver række.

Fuldmagten udfyldes på efterfølgende side. Hvis der mangler en side af stemmesedlen er stemmesedlen ugyldig.

Afstemning om etablering af omfangsdræn

Vi tilslutter os, at foreningen laver et omfangsdræn og udbygger kælderen med indretning af pulterrum.

Ja	Nej	Ønsker ikke at stemme
----	-----	-----------------------

Afstemning om finansiering af projektporteføje

Vi tilslutter os muligheden for at finansiering sker

Fælles lån	Ja	Nej	Ønsker ikke at stemme
------------	----	-----	-----------------------

Hvis der er flertal for optagelse af fælleslån tilslutter vi os at løbetiden og de månedlige ydelser svarer til en løbetid på

10 år	Ja	Nej	Ønsker ikke at stemme
15 år	Ja	Nej	Ønsker ikke at stemme
20 år	Ja	Nej	Ønsker ikke at stemme

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

Vi tilslutter os at bestyrelsen forsøge at finde en egnet køber, og at et eventuelt køber skal overholde krav og vilkårlisten, som er udarbejdet af bestyrelsen i samråd med de berørte beboere i foreningen.

Ja	Nej	Ønsker ikke at stemme
----	-----	-----------------------

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

Vi tilslutter os, at bestyrelsen har handlet lejligheden med det formål, at få tinglyst servitutter på lejligheden omhandlende fremtidig brug og benyttelse af lejligheden	Ja	Nej	Ønsker ikke at stemme
--	----	-----	-----------------------

Såfremt foreningen accepterer bestyrelsens indkøb tilslutter vi os, at lejligheden beholdes af ejerforeningen og sammenlægges med det blinde rum på sigt. Rummet vil da blive udnyttet til cykelkælder indtil videre.	Ja	Nej	Ønsker ikke at stemme
---	----	-----	-----------------------

Såfremt foreningen accepterer bestyrelsens indkøb tilslutter vi os, at gulve og vægge ordnes nødtørftigt i lejligheden og "det blinde rum" og derefter sættes til salg.	Ja	Nej	Ønsker ikke at stemme
Såfremt foreningen accepterer bestyrelsens indkøb tilslutter vi os, at foreningen forsøger at sælge en færdig indrettet lejlighed såfremt foreningen kan få pengene fra køber inden projektet påbegyndes. Ellers sælges rummene efter nødtørftig reparation.	Ja	Nej	Ønsker ikke at stemme

Afstemning om husorden

Vi tilslutter os, at foreningen skal have en fælles husorden med vedlagte ordlyd.
Endvidere vil vi overholde omstående husorden.

Ja	Nej	Ønsker ikke at stemme
----	-----	-----------------------

Fuldmagt

Undertegnede (Navn m. Blokbogstaver)	
Som er indehaver af lejlighed nr.	

Giver hermed bestyrelsen for ejerforeningen Krusågade 35 og Ingerslevsgade 108 fuldmagt til at stemme på mine vegne efter vedlagte/ovenstående stemmeseddel.

Fuldmagten skal være Vest Administrationen i hænde senest d. 15. oktober kl. 1200

Sted

Dato

Underskrift