
E/F Ingerslevsgade 108/Krusågade 35, matrikel 1386 Udenbys Vester Kvarter
Referat, Ordinær Generalforsamling d. 12. marts 1997

Side 1 af 6

Dato : 17. marts 1997

Referat fra : Ordinær Generalforsamling for
Forening : E/F Ingerslevsgade 108/Krusågade 35, matrikel 1386 Udenbys
Vester Kvarter
Sted : Navernes Lokale, Ingerslevsgade 108, kælderen
Dato : onsdag d. 12. marts 1997
Kl : 19.00

Dagsorden var :

Punkt	Vedrørende	Bilag
-------	------------	-------

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning for 1996
- 3) Fremlæggelse og godkendelse af årsregnskab for 1996 med påtegning af revisor samt godkendelse af budget for 1997
- 4) Diskussion om fremtidige vedligeholdelsesarbejder
- 5) Forslag om igangsættelse af fjernvarme-projekt
- 6) Valg af formand for bestyrelsen
- 7) Valg af 4 medlemmer til bestyrelsen.
- 8) Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen
- 9) Valg af revisor samt suppleant for denne
- 10) Valg af administrator
- 11) Eventuelt

E/F Ingerslevsgade 108/Krusågade 35, matrikel 1386 Udenbys Vester Kvarter
Referat, Ordinær Generalforsamling d. 12. marts 1997

Side 2 af 6

Tilstede :

- Lejlighed nr. 002, Henrik Als, fordelingstal 14.00
- Lejlighed nr. 004, Heidi Pedersen, fordelingstal 14.00
- Lejlighed nr. 005, Johan Isbrand, fordelingstal 12.00
- Lejlighed nr. 007, Wencke Petersen & Henning Jessen, fordelingstal 12.00
- Lejlighed nr. 011, Michael Brun Halfter, fordelingstal 12.00
- Lejlighed nr. 013, Lis Jensen, fordelingstal 12.00 (v. fuldmagt)
- Lejlighed nr. 015, Mohammad Shahzad Akram, fordelingstal 12.00
- Lejlighed nr. 016, Birthe & Jørgen Poulsen, fordelingstal 12.00
- Lejlighed nr. 017, Leif Angelo Aalsing, fordelingstal 12.00
- Lejlighed nr. 018, Inger B. Lund, fordelingstal 12.00
- Lejlighed nr. 020, Ole Vangsgaard Nielsen, fordelingstal 12.00
- Lejlighed nr. 027, Berejste Skandinaver v. Niels Kraglund, fordelingstal 16.00
- Lejlighed nr. 028, Ole Holm Præst I/S, fordelingstal 5.00

13 ejere af 31. Fordelingstal 157/300

Referat

- ad 1) Jørgen Poulsen blev valgt om dirigent. Vest Administrationen blev valgt som referent. Det kunne konstateres, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til vedtægterne.
- ad 2) Michael Halfter fremlagde bestyrelsen beretning. Herunder takkede har for, at så mange nye og gamle medlemmer var mødt op. I beretningen blev bl.a. følgende taget op :
- * Det har været et relativt stille år på økonomisiden. Heraf kan man i regnskabet se de enkelte poster. I det store og hele har der været tale om småreparationer udover etableringen af det nye dørtelefonanlæg og borocolbehandlingen i kælderen. Især er det bemærket, at der ingen restancer har været i løbet af året. Lys-føleren i opgangen har bestyrelsen valgt at droppe i første omgang, da denne ville beløbe sig til ca. kr. 2.500.
 - * Vand-spildet i ejendommen har været stort. P.t. er der dog kontrol på det. Det henstilles dog til alle at være opmærksomme på vandforbruget, da denne udgifts-post ad åre må forventes at blive større
 - * Bestyrelsen har i året holdt 5 møder. Herunder har disse især stået i fjernvarme-sagens tegn. Derudover har bestyrelsen dog også valgt at skifte forsikringsselskab - med uændret dækning - da det nuværende forsikringsselskab Yorkshire har varslet stigninger på over 30%. John valgte i løbet af året at trække sig af bestyrelsen.
 - * På gårdlaugssiden har der været ekstra etablerings-omkostninger. Dette betyder, at gårdlauget har fået en ekstra regning på ca. kr. 80.000. For ejerforeningen betyder dette en mer-udgift (engangsudgift) på ca. kr. 18.200. Regningen er p.t. betalt. Derudover har gårdlauget ligget noget stille. Udover gårdfesten er der reelt ikke sket noget i gårdlauget
 - * Af fremtidige projekter som bestyrelsen ønsker at arbejde på kan følgende nævnes :
 - Udover fjernvarmen skal der fokuseres på vinduerne. Disse er ikke medtaget i den tidligere tilstandsrapport. Her må det nok forventes, at der snarest skal foretages noget. Herunder vil bestyrelsen i det nye år arbejde på et oplæg - evt. til næste års generalforsamling

E/F Ingerslevsgade 108/Krusågade 35, matrikel 1386 Udenbys Vester Kvarter
Referat, Ordinær Generalforsamling d. 12. marts 1997

Side 3 af 6

- Underfacaderne trænger til istandsættelse
 - Trappeopgangene trænger til maleristandsættelse. Herunder vil bestyrelsen eventuelt foreslå, at dette laves som fællesarbejde eller lignende
- * Til slut sagde formanden at det var en glæde at konstatere, at området i al almindelighed er ved at blive mere attraktivt. Herunder med istandsættelsen af området ved Dybbølsbro, ligesom DGI-projektet også er ved at tage form.

Eneste kommentar til beretningen var problematikken vedrørende den manglende lukning af hoveddøren. Her blev det foreslået at opsætte en automatisk dørlukker. Bestyrelsen tager initiativ til at sætte en sådan op.

Der var ikke yderligere kommentarer til beretningen. Den blev godkendt.

- ad 3) Vest Administrationen gennemgik årsregnskabet. Udover de afholdte udgifter omtalt under beretningen, har det været et roligt og stabilt år. Derfor udviser året også et overskud ca kr. 72.000 således, at foreningens egenkapital nu er på ca. kr. 126.000.

For såvidt angår udgifterne til antenne vil Vest Administrationen undersøge, hvorvidt denne udgift også fremover er nødvendig. Derudover var der ingen bemærkninger til regnskabet. Det blev godkendt.

Budgettet blev ligeledes godkendt uændret efter behandlingen af punkt 4 og 5.

- ad 4-5) Punkt 4 og punkt 5 blev slået sammen.

Jørgen korrigerede dog tilstandsrapporten således, at der rent faktisk er 2 faldstammer i hver lejlighed. Ialt er der derfor 8 faldstammer. Skemaet ser derfor ud som følger :

Sammenfatning af rapport fra Ole Abildhauge A/S af april 1996

	Pris	Std.	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	Sen
Overfacade	50	5			50								
Underfacade	70	6											70
Gårdfacade/sålbænke	50	6			50								
Kælder/stålprofiler	20	6					20						
Hovedtrapper	20	5											20
Bitrappe - murer pr. stk kr. 75	150	8											150
Bitrappe - linoleum pr. stk kr. 65	130	8											130
Faldstammer pr. stk. 25	200						200						
Ialt	690		0	0	100	0	220	0	0	0	0	0	370

Herudover blev der ikke decideret taget beslutning om iværksættelse af nogle specifikke dele i tilstandsrapporten. Blot er der nu i budgettet taget god højde for dens konklusioner

E/F Ingerslevsgade 108/Krusågade 35, matrikel 1386 Udenbys Vester Kvarter
Referat, Ordinær Generalforsamling d. 12. marts 1997

Side 4 af 6

Fjernvarme

Vest Administrationen gennemgik i korte træk oplægget vedrørende fjernvarme-projektet. Herunder har vi fået tilskuddet. Dog er dette reduceret ift. det budgetterede til kr. 437,000¹. Herunder haves følgende korrigerede budget for fjernvarmen :

Forventet budget - installation af fjernvarme - Økonomi

Etablering af fjernvarme (iht. rapport af april 1996, Abildh. A/S)	1,250,000	
Teknisk rådgivning - anslået 15%	187,500	
Administration - anslået 3%	37,500	
Byggelånsrenter, forsikringer og andet - anslået 10%	125,000	
Forventede udgifter ialt		1,600,000
Tilskud - 19 boliger af kr. 8.000	152,000	
Arealtillæg 1.900 kvm af kr. 150,00 ifølge BBR	285,000	
Intruduktionstilbud 4 boliger af kr. 2.800,- pr. stk	11,200	
Ialt støtte		448,200
Netto-udgift ejerforeningen		1,151,800
Anslået årlig ydelse over 10 år v. 9% i rente		175,086

Herefter blev der gået direkte til afstemning i henhold til det udsendte bilag 3.

For stemte 12 ejere af 31. Fordelingstal 143/300
Imod stemte 1 ejer af 31. Fordelingstal 14/300
Ingen stemt hverken for eller imod

Forslaget er derfor vedtaget med mere end 2/3 af de tilstedeværende stemmer efter såvel antal som fordelingstal. Da mindre end 2/3 af foreningens medlemmer var fremmødt, skal der dog indkaldes til ekstra-ordinær generalforsamling inden 14 dage, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 af de tilstedeværende stemmer efter såvel antal som fordelingstal uanset antallet af fremmødte.

Inden afstemningen blev det dog besluttet, at fællesudgifterne først sættes op med 40% såfremt den ekstra-ordinære generalforsamling endeligt vedtager fjernvarme-projektet.

Jan Nissen - Ole Abildhauge A/S

¹ Efterfølgende (efter generalforsamlingens afholdelse), har administrationen fået forklaringen herpå. Herunder er der 4 lejligheder som i forvejen har individuelle centralvarme-anlæg. Disse vil derfor - desværre - udgå af tilskuds-beregningerne.

For disse lejligheder gives der dog istedet et introduktions-tilskud kr. 2.800,- pr. lejlighed fra Belysningsvæsenet - altså et »lille« plaster på såret !

E/F Ingerslevsgade 108/Krusågade 35, matrikel 1386 Udenbys Vester Kvarter
Referat, Ordinær Generalforsamling d. 12. marts 1997

Side 5 af 6

Ingeniør Jan Nissen fra Ole Abildhauge A/S redegjorde efterfølgende for det praktiske arbejde i forbindelse med installeringen af fjernvarmen. I det følgende refereret i stikords-form :

- * Fjernvarmesticket fra Belysningsvæsenet er afgørende for hvornår man kan gå igang. P.t. har de givet tilsagn om etablering i 4. kv. 1997. Arbejdet kan da påbegyndes ca. 14 dage før (installering af boilerum). Arbejdet i opgangene tager ca. 4 uge pr. side. Den samlede byggeperiode kan forventes at blive ca. 3 måneder ialt.
- * Der vil være varme på i hele byggeperioden (midlertidig varme). Der kan dog være problem i de lejligheder, hvor der forefindes mange gas-radiatorer, da der herunder skal foretages isolering under vindues-brystningerne. Registreringen af lejlighederne vil dog nærmere afsløre omfanget af eventuelle problemer.
- * Radiatorerne skal som udgangspunkt placeres under vinduerne - eller kan der opstå risiko for fodkulde.
- * På spørgsmålet om eventuelle besparelser i den fremtidige varmeregning kan der ikke siges noget præcist. Dette er meget individuelt. Generelt kan det dog siges, at fjernvarme er den billigste varmekilde, såfremt de enkelte ejeres forbrugsmønster forbliver uændret.
- * Med hensyn til eventuel installation af varme- og vandmålere er dette en beslutning, som ejerforeningen særskilt skal tage. Dette tages dog som udgangspunkt med i projekt-materialet.
- * Selve projektet vil nogenlunde forløbe som følger :
 - Lejlighederne registreres individuelt således, at Jan Nissen får et billede af hvilke løsninger der kan foreslås
 - Der udarbejdes projekt. Herunder forslag til placering af radiatorer, valg af tekniske løsninger m.v. Her vil bestyrelsen være den primære »link« i foreningen. Inden der laves endelige løsninger tages dette dog op på beboermøder o.l. således, at der tages højde for flest muligt ønsker m.m.
 - Projektet laves færdigt, og der afholdes licitation. Typisk indbydes der 4 firmaer til at give tilbud. Der forhandles med den billigste entreprenør
 - Projektet går derefter igang efter en fastsat tidsplan.
 - I selve udførelsesfasen, skal de enkelte ejere påregne, at der skal være adgang til lejlighederne i ca. 1 måned.
 - Under selve projektet laves der også varmt-vandinstallationer m.v. Herunder checkes også faldstammernes tilstand således, at disse evt. kan repareres/skiftes samtidigt.

ad 6) Michael Halfter blev genvalgt som formand

ad 7) Til bestyrelsen blev følgende valgt
Ole Gert Vangsgaard Nielsen
Henrik Als
Michael Wickmann Pedersen

ad 8) Wencke Petersen blev valgt som suppleant. Der blev ikke valgt 2. suppleant.

Den samlede bestyrelse består derfor af følgende :

E/F Ingerslevsgade 108/Krusågade 35, matrikel 1386 Udenbys Vester Kvarter
Referat, Ordinær Generalforsamling d. 12. marts 1997

Side 6 af 6

Formand Michael Halfter
Bestyrelse Ole Gert Vangsgaard Nielsen
Henrik Als
Michael Wickmann Pedersen
Henning Jessen

ad 9) Aundrup og Harder blev genvalgt. Der blev ikke valgt suppleant

ad 10) Vest Administrationen blev genvalgt.

ad 11) Under eventuelt blev følgende taget op :

- * Heidi spurgte til legeredskaber i gården. Michael Halfter kunne meddele, at dette tidligere var blevet foreslået gårdlaugsbestyrelsen. Denne har dog ikke ønsket at efterkomme det. Jørgen Poulsen opfordrede iøvrigt til, at der blev indkaldt til et beboermøde i gårdlauget således, at flere kunne komme med ideer og forslag til gårdens fremtidige indretning. Wencke Petersen erstatter iøvrigt Michael Halfter i gårdlaugsbestyrelsen, da Michael Halfter ønsker at trække sig

Generalforsamlingen sluttede kl. 21.30

Som Dirigent Jørgen Poulsen

Som Formand Michael Halfter

Som Referent Vest Administrationen/v. Kent Friis Petersen
