

Peter Christiansen
Ingerslevsgade 108, 4. t.v.
1705 København V
+45 33 24 57 13
+45 26 71 57 13
+45 86 48 73 77 (Løvenholm)
skovtroiden@skovtroiden.com

Side 1 af 1

København V d. Februar 2002

Indkaldelse til generalforsamling
E/F Krusågade 35 / Ingerslevsgade 108, matrikel 1386

Sted: Navernes lokaler, Ingerslevsgade 108, kld, tv.

Dato: Den 6. marts 2002

Kl.: 19:00

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for 2001
3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for år 2001
4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for år 2002
5. Køb og salg af 5. sal – Hvad får ejerforeningen ud af det?
 - a. Fremlæggelse og godkendelse af salgstilbud til Sortex. Se bilag ??
 - b. Fremlæggelse og godkendelse af salgstilbud vedr. Krusågade 35, 5. sal. Se bilag ??
6. Restaureringsprojekter
 - a. Karnappen på hjørnet
 - b. Kælderen
 - c. Facaden, herunder opstilling af stillads og udskiftning af vinduer
7. Beboerinformation via hjemmeside og e-post v. Michael Halfter
8. Valg af formand for bestyrelsen, Peter Christiansen (ikke på valg)
9. Valg af medlemmer til bestyrelsen. Bestyrelsen består af:
 - a. Ole Gert Vangsgaard Nielsen (ikke på valg)
 - b. Michael Halfter (ikke på valg)
 - c. Thomas Sørensen
 - d. Andre kræfter
10. Valg af 1 eller 2 suppleant(er) til bestyrelsen
11. Valg af revisor
12. Valg af administrator
13. Eventuelt

Ad 1) Bestyrelsen foreslår Kent Friis Petersen, Vest Administrationen, som referent og Thomas Sørensen som dirigent.

Ad 2) Bestyrelsens beretning for 2001

Det har været et hektisk år, da der har været nok projekter at tage fat på. De mange forskellige projekter har været meget arbejdskrævende, og det var derfor ærgerligt, at både Annemette Wolff og Henrik Garde valgte at forlade bestyrelsen i løbet af efteråret. Vi skylder dog en tak til Annemette for hendes deltagelse, da hun allerede fra starten havde bemærket, at hendes lejlighed var til salg, og at hun derfor ville stoppe arbejdet i bestyrelsen, når handelen var faldet på plads.

Peter Christiansen
Ingerslevsgade 108, 4. t.v.
1705 København V
+45 33 24 57 13
+45 26 71 57 13
+45 86 48 73 77 (Løvenholm)
skovtroiden@skovtroiden.com

Side 2 af 2

København V d. Februar 2002

Heldigvis har vi fået god hjælp fra Thomas Sørensen, som for nylig er flyttet ind i Krusågade 35, og som har indvilliget i at indtræde i bestyrelsen. Thomas har deltaget meget engageret, og har ydet et stort bidrag med sit indgående kendskab til byggetekniske emner. Tak for det, Thomas, og velkommen til.

Desuden har bestyrelsen naturligvis kunnet trække på professionel assistance fra vores administrator, Kent Petersen, fra Ole Holm Præst og fra vores nyvalgte revisor, Jørn Idziak, som fra første færd har vist grundighed og brug af moderne edb-værktøjer.

Bestyrelsens projekter i det forgangne år har været at færdiggøre installation af koldtvandsmålere, brandsikring, almindeligt vedligehold, fremfindning af priser med henblik på salg af gangareal hos Sortex og overvejelser om pris ved eventuelt salg af Krusågade 35. Sidst, men ikke mindst, har det voldt nogle kvaler at finde en egnet efterfølger til vores perfekte vicevært Wencke.

Koldtvandsmålerne er blevet installeret i alle lejligheder i løbet af det forgangne efterår. Arbejdet blev på tilfredsstillende vis udført af firmaet Østberg VVS.

Der er foretaget brandsikring af de sidste ledningskasser. Dvs. at ledningskasserne er blevet fyldt med skum, så en eventuel brand ikke kan brede sig gennem disse.

Den store opgave har ligget i vedligehold af ejendommen. Den nuværende bestyrelse startede med at nedsætte et hurtigt arbejdende udvalg, som havde illusoriske planer, om at få restaureret facaden i løbet af august 2001, men vi er desværre endnu kun i gang med at udarbejde udbudsmaterialet. På grund af manglende udskiftning / vedligeholdelse af vinduer har vi vidst, at vi ikke kunne få en svampeforsikring. Derfor valgte vi, inden vi udarbejdede det endelige udbudsmateriale, at kontakte forsikrings-selskabets ingeniør for at få klarhed over, om der skulle være andre ting, som skulle udbedres, inden ejerforeningen ville være i stand til at optage en fuldt dækkende svampeforsikring.

Udtalelsen fra forsikringsselskabets ingeniør, Kurt Nicolaisen, har resulteret i at vi har opsplittet restaureringsprojektet i 3 dele.

Den første del omhandler facaden, anden del omhandler kælderen, og tredje del omhandler karnappen. Ifølge Kurt Nicolaisen er kælderen og karnappen de mest presserende sager.

1. Kælderen fordi, at den en blevet behandlet med et ikke gennemtrængeligt materiale, hvilket har resulteret i, at væggene ikke kan komme af med fugt fra omgivelserne. Når væggene ikke kan komme af med fugten dannes grobund for svampe og andre ubehageligheder. Der arbejdes ihærdigt på kælderprojektet, og i skrivende stund forventer vi at modtage et tilbud ultimo februar, hvorefter projektet gerne skulle starte primo marts – hvis prisen er rigtig.
2. Karnappen på hjørnet af Ingerslevsgade/Krusågade er revnet, og der er en risiko for at små stykker af den kan falde ned. Da vi ved mødet med Kurt Nicolaisen er blevet opmærksomme på dette, handler bestyrelsen i princippet i ”ond tro”, hvis vi ikke straks iværksætter et reparationsarbejde. Dette projekt forvente ligeledes færdiggjort primo marts.
3. Restaurering af facaden er ikke sat mere i bero end, at der stadig udarbejdes et udbudsmateriale, og bestyrelsen har udarbejdet en forventet pris, som er medtaget i budgettet. Udbudsmaterialet forventes færdiggjort i år. Ingeniøren Kurt Nicolaisen anser kælderproblemet mere akut end facaden, og vi har derfor valgt, at udskyde facadeprojektet indtil videre, dog senest primo 2003.

Kurt Nicolaisen har desuden gjort opmærksom på sætningsskader, dårlige vinduer og eftersyn af kloakker, hvor han anbefaler, at der sker en udbedring. Dette bliver en af den nye bestyrelses primære opgaver, så vi kan få svampeforsikringen på plads.

Efter konsultation med en ejendomsmægler er bestyrelsen kommet frem til en pris på gangarealet hos Sortex på kr. 5.000/m² for de i alt ca. 15 m². Sortex skal selv afholde eventuelle udgifter til ændring af skøde mv. Desuden skal Sortex stå for udskiftning af sikringer til el-installationer i opgangene eller betale for en eventuel flytning af sikringsboksen. Dette punkt vil blive behandlet senere.

Endvidere er vi kommet frem til en overslagsmæssig salgspris for loftet over Krusågade 35 på kr. 3.000/m². Loftet sælges ”råt” – det vil sige, at køberen køber loftet, som det fremstår lige nu, ejerforeningen skal ikke fjerne rumopdeling eller lignende. Køber skal bekoste udgifter til tilslutning af diverse installationer, herunder el, vand, varme og afløb. Køber skal desuden bekoste udfærdigelse af skøde og forlængelse af trappeopgang(e). Der er i alt ca. 150 m² loft. Dette punkt vil blive behandlet senere.

Wencke, vores gennem lang tid påskønnede vicevært, valgte at sige op ultimo 2001, og vi har derfor ledt med lys og lygte efter en egnet kandidat til at løfte den tunge arv. Vores valg er efter anbefaling faldet på Ray Kenny, som allerede nu har vist sit værd på trapperne. Indtil videre tager Ray sig udelukkende af trappevask og eftersyn af fjernvarmeanlæg, men efterhånden skal han overtage alle Wenckes poster. Det bliver den nye bestyrelses arbejde at efterse dette.

Sidst, men ikke mindst, har vi i bestyrelsen forsøgt at finde ud af, hvad vores penge i gårdlauget går til. Ole Nielsen har haft kontakt til Dennis Pedersen, og i det foregående år skulle bidraget til gårdlauget udelukkende være gået til fejning af fortov. Vi har i bestyrelsen udtrykt overfor gårdlauget, at vi mener at timeprisen er urimeligt højt sat – også fordi vi kan risikere at træde i den samme hundelort i 14 dage! (og så skal den såkaldte snerydning oven i købet betales via særskilt ekstrabetaling). Da vi desværre ikke alene står for ansættelsen af gadefejer, vil vi i første omgang ikke gøre andet end at udtrykke vores harme i udvalget.

Ad 5) Køb og salg af 5 sal – Hvad får ejerforeningen ud af det?

Ved sidste generalforsamling stillede Sortex v/ Preben Korsmann forslag om sammenlægning af ”klubværelserne” til ét matrikelnummer. Sortex ville betale kr. 25.000.- øremærket til indretning af kælderrum for de 8 beboere i Ingerslevsgade 108, som har loftsrum. Sortex ville desuden betale kr. 3.000,- til hver lejlighed i ’108, som kompensation for ulempen ved at have ”pulterrum” i kælderen. Det vil sige, at Sortex v./Preben Korsmann i alt skulle betale i alt kr. 49.000,- til ejerforeningen, med betydelig økonomisk gevinst til enkelte medlemmer.

Principielt mener bestyrelsen, at der foreligger nogle uheldige omstændigheder i denne sag. Det er rigtigt, at vi alle har ret til et pulterrum. Dette rum kan være noteret i skødet som enten loftsrum eller kælderrum, men den faktiske placering af rummet er juridisk set ligegyldig uanset formuleringen i skøde (eller i slutseddel ved handel).

Enkelte, udvalgte beboere kan ikke få tildelt en kompensation i form af kr. 3.000.-.

Endvidere mener bestyrelsen ikke, at købesummen skal afhænge af udgiften til indretning af alternative kælderrum. Købesummen bør derimod afspejle markedsværdien.

Bestyrelsen ønsker at hjælpe Sortex v./Preben Korsmann, men vi vil naturligvis primært forsvare ejerforeningens interesser. Med en standardpris for beboeligt areal på Vesterbro på mindst kr. 10.000/m² er Sortex’s tilbud simpelthen for ringe.

Vi vil derfor foreslå, at sælge gangarealet (i alt ca. 15 m²), så Sortex kan lave én samlet lejlighed, til en pris på mellem kr. 5.000/m² og kr. 8.000/m². Samlet set er dette et ”hæderligt kompromis”, som begge parter bør kunne acceptere *).

	Tilbud fra Sortex	Tilbud fra ejerforeningen
Beløb som udelukkende kommer enkelte ejere i 108 til gavn	24.000 kr	0 kr
Beløb som kommer ejerforeningen til gode	25.000 kr	75.000 – 120.000 kr.
I alt	49.000 kr	75.000 – 120.000 kr

Peter Christiansen
Ingerslevsgade 108, 4. t.v.
1705 København V
+45 33 24 57 13
+45 26 71 57 13
+45 86 48 73 77 (Løvenholm)
skovtrolden@skovtrolden.com

Side 5 af 5

København V d. Februar 2002

- *) Endvidere skal Sortex betale eventuelle udgifter i forbindelse med udfærdigelse af skøder, og Sortex skal stå for afregning af målerskab og skiftning af sikringer. Hvis Sortex ikke ønsker at påtage sig opgaverne vedrørende måler- og sikringskab og få opgaven tinglyst, skal Sortex bekoste en flytning af sikringsboks og målerskab. Sortex skal i øvrigt også bekoste opsætning af en stige og en lem på bagtrappen til øverste loft.

Hvis Sortex accepterer tilbudet, opstår der en situation, hvor 8 ejere ikke har adgang til deres pulterrum. Deres pulterrum skal derfor indrettes i kælderen. De 8 pulterrum svarer til ca. halvdelen af loftsarealet over Krusågade 35. Den anden halvdel er loftsrum for beboerne i Krusågade 35. Bestyrelsen har undersøgt, hvad salgsværdien er pr. lofts kvadratmeter, og prisen ligger mellem 2.000 og 4.000 kr./m²,

Bestyrelsen anbefaler, at alle lejligheder får pulterrum i kælderen. At loftet bliver inddraget til beboelse. Ejerforeningen får derigennem frigivet nogle midler, som vi har behov for i forbindelse med restaurering af facade. Køber /ene af loftet over Krusågade 35 skal endvidere selv bekoste alle udgifter i forbindelse med overdragelsen. Køber skal selv sørge for lovlig tilslutning til el, gas og kloak.

Salg til Sortex og salg af Krusågade 35, 5. sal vil have en indflydelse på de enkelte lejligheders fordelingstal. De nuværende lejligheders fordelingstal vil falde, da der bliver frigjort fællesarealer til boligareal. Det vil betyde, at fællesomkostninger vil falde for de nuværende ejere. Dog på nær Sortex.