

Indkaldelse til Ekstraordinær Generalforsamling 2005

Dato og tid: tirsdag den 15. februar 2005 kl. 19³⁰ -20³⁰

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

Bestyrelsen blev pr. 20. januar 2005 via notat fra Ingeniør Kurt Nicolaisen gjort opmærksom på en skade i ejendommen, som kræver øjeblikkelig reparation.

Den krævede reparation udgør en delvis renovering af facaden, og da projektet "Renovering af ejendommens facader" tidligere har været foreslået på ordinær generalforsamling, har bestyrelsen valgt at indkalde til ekstraordinær generalforsamling om arbejdets omfang.

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 stemmeseddel i vedlagte frankerede svarkuvert.

Dagsorden

1	VALG AF DIRIGENT	3
2	VALG AF REFERENT	3
3	RESTAURERING AF ØVRE FACADE MOD GADEN	3
3.1	BESTYRELSENS ANBEFALING	4
3.2	FINANSIERING AF PROJEKTET	4
3.3	AFSTEMNING	5

BILAG:

1. Overslag / budget fra Kurt Nicolaisen
2. Tilbud fra Martedal¹

¹ Der skal regnes med ekstra kr. 75.000,- til yderligere murværksreparationer, samt kr. 50.000,- til maling af facadebånd og andre udsmykninger på facade fra 1. sal og op.

Generalforsamlingen indkaldes i henhold til Normalvedtægten's 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 Restaurering af øvre facade mod gaden

Projektet var til afstemning på sidste ordinære generalforsamling, hvor det blev forkastet på grund af kravet om 2/3 flertal (for forslaget stemte 11 lejligheder, og 7 stemte imod).

Det var dog bred enighed om, at forslaget skulle genoptages senere, da der var forståelse for, at projektet skulle udføres før eller siden; dette også på baggrund af det udleverede tilsynsnotat² fra Ingeniør Kurt Nicolaisen.

Uddrag fra det udleverede tilsynsnotat:

- *Der ses mørteludfald i såvel ligge som studsfuger flere steder på hele facaden.*
- *Sætningsrevner over stik i såvel Krusågade som Ingerslevsgade.*
- *Der ses forvitret tegl i toppen af karnappen.*
- *Der kunne konstateres manglende tegl i stik over 2 sal tv.*
- *Der ses revnede sålbænke enkelte steder*
- *Der kunne konstateres manglende tegl i brystning på 4 sal.*

Nyt i sagen er, at Kurt Nicolaisen er blevet tilkaldt til besigtigelse af Krusågade 35, 2. th., da ejeren af lejligheden Kim Petersen og bestyrelsen var af den opfattelse, at murværket under vinduerne ikke var tilstrækkelig fastgjort i murpillerne.

Efterfølgende har bestyrelsen modtaget et notat fra Kurt Nicolaisen med følgende ordlyd:

I forbindelse med besigtigelse af lejligheden Krusågade 35, 2.sal, th., kunne det konstateres ved demontering af brystningspaneler, at der var store sætningsrevner i teglene.

Store dele af brystningerne under stuevinduerne var løse, og havde stort set ingen befæstning i den murede forbandt.

Ligeledes kunne det, set udefra konstateres, at problemet ikke udelukkende var begrænset til 2.sal, th., men at 3.sal, th., og 4.sal, th., har beskadiget brystninger.

I henhold til tidligere udført rapport, er problemet nævnt, dog afspejles det ikke i rapporten, at der som nu er foretaget besigtigelse indefra, hvilket har mere præcist vist hvor alvorligt problemet er.

² http://www.ef1386.dk/projekter/facade/vurdering_af_facade.pdf

For god ordens skyld, må vi meddele at der er overordentlig stor risiko for, at dele af brystningerne falder sammen, med nedstyrtning som følge, og vi advarer om at der på 2. sal ikke må foretages yderligere bearbejdning af brystningerne, før der er foretaget reparation.

3.1 Bestyrelsens anbefaling

På baggrund af ovennævnte vil bestyrelsen anbefale, at beboerne stemmer JA til snarligst mulig gennemførelse af renovering af ejendommens øvre facade mod gaden.

Det skal bemærkes, at bestyrelsen frasiger sig ansvar for ejerforeningens fortsatte drift, såfremt de påkrævede murværksreparationer iht. ingeniørnotatet ikke gennemføres.

Arbejdet vil i grove træk bestå af følgende punkter:

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

3.2 Finansiering af projektet

Restaureringen forventes at koste i alt kr. 750.000,- inkl. moms, se bilag 1 og 2.

Bestyrelsen vurderer, at ejerforeningen kan bidrage med ca. kr. 100.000,- fra fælles vedligeholdskonto.

Restfinansiering, ca. kr. 650.000,- betales af beboerne efter fordelingstal:

- A. Kontant; hver andel betales kontant ved overførsel af beløbet til ejerforeningens konto. Denne løsning anbefales af Vest Administrationen.
- B. Finansiering via fælles lån; der optages lån til finansiering af projektet efter samme model, som ved finansieringen af tidligere, større projekter (fjernvarme og omfangsdræn). Afdrag på lånet opkræves løbende via ejerforeningsbidraget, idet hver ejer dog kan indfri egen andel en gang årligt.

3.3 Afstemning

1. Der stemmes om igangsættelse af projektet snarest mulig.
Generalforsamlingen bemyndiger herunder bestyrelsen til foretage nødvendige økonomiske dispositioner uden yderligere godkendelse.
2. Der stemmes om finansiering af projektet :
 - 2.1. Afstemning vedr. model A, "Kontant betaling"
 - 2.2. Afstemning vedr. model B, "Fælles lån"

Hvis en ejer er forhindret i personligt fremmøde, skal omstående stemmeseddel udfyldes, underskrives og returneres i vedlagte svarkuvert.

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

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

PS.

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

Desuden vil dette projekt blive beskrevet på hjemmesiden snarest muligt, derfor anbefales det, at I tager et kig ind på hjemmesiden inden generalforsamlingen, <http://www.ef1386.dk/projekter/facade/index.html>

Stemmeseddel

Undertegnede fulde navn _____

Ejer af lejlighed nr. _____

Afgiver herved stemme jævnfør markeringer med "X" nedenfor:

Dagsordenens punkt	FOR	IMOD	BLANK
3.3 (1) Igangsættelse af facaderenoveringen	___	___	___
3.3 (2.1) Finansieringsmodel A, "Kontant betaling"	___	___	___
3.3 (2.2) Finansieringsmodel B, "Fælles lån"	___	___	___

Dato: _____

Underskrift: _____

Stemmeseddelen skal være Vest Administrationen i hænde senest 15. februar 2005 kl. 12:00.