

OVERDREV NEWS

Ejerforeningen Sundby Overdrev

Den 27. september 1996

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING



I henhold til vedtægternes paragraf 7 indkaldes til

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

tirsdag den 8. oktober 1996 kl. 1900

i festlokalerne, Høstgildevej 79, 2300 København S (fælleshuset i den røde nabobebyggelse "Lejerbo").

Dagsorden:

1. Orientering om fjernvarme ved John Sørensen fra P. Eyrichs Eff.
2. Forslag fra bestyrelsen:

"I vedtægternes paragraf 15 indsættes som nyt stk. 2:

"Den enkelte ejer har ret og pligt til at vedligeholde alle installationer og ledninger inden for ejerlejlighedens bygningsmæssige areal, samt herudover de installationer og ledninger, som er beliggende på og i det haveareal, som omtales i den d. 3. november 1977 tinglyste deklaration, samt på og i det i deklarationskalken på den modsatte side af huset uden arealangivelse afgrænsede areal.

Pligten til at vedligeholde installationer og ledninger beliggende på og i ejerlejlighedens fællesareal i øvrigt påhviler ejerforeningen."

3. Eventuelt.

Opmærksomheden henledes på, at vedtagelse af bestyrelsens forslag kræver kvalificeret majoritet, jfr. vedtægternes paragraf 17, hvorfor så mange som muligt opfordres til at være repræsenteret, eventuelt ved fuldmagt.

Forhindrede medlemmer kan eventuelt benytte fuldmagten nedenfor, idet ingen dog kan have mere end 2 fuldmagter.

John Sørensen er rede til at besvare spørgsmål vedrørende den praktiske gennemførelse af etablering af tilslutningsanlæg.

Hans firmas tilbud af 18.3.1996 og en af bestyrelsen udfærdiget oplysningsfolder vedlægges til orientering for at give en bedre baggrund for at kunne stille spørgsmål.

Specielt henledes opmærksomheden på, at vore centralvarmeanlæg er såkaldte 1-strengede anlæg, som kan have svært ved at opfylde Belysningsvæsenets krav til afkøling af returvandet.

Der vedlægges følgende materiale, der er modtaget fra Københavns Belysningsvæsen:

- Aftale om fjernvarmelevering

m/genpart.

- Aftale om introduktionsydelse m/genpart.
- Projektgodkendelse og start af fjernvarme.
- Leveringsbestemmelser for fjernvarme.
- Takstblad m/tillæg.

Aftalerne med Københavns Belysningsvæsen er godkendt af advokatfirmaet Steffen Lauge Pedersen og anbefalet af såvel ingeniørfirmaet Bigum & Steenfos som af bestyrelsen.

Det skyldes en administrativ regel, at ejerforeningen er anført som ejer (skødehaver). Dette hindrer ikke, at det er den enkelte ejer, der selvstændigt indgår aftalerne med Københavns Belysningsvæsen og har alle forpligtelser og rettigheder som selvstændig forbruger over for Københavns Belysningsvæsen.

De vedlagte aftaler (2 stk.) bedes underskrevet af hver enkelt ejer (skødehaver) og afleveret til bestyrelsen senest den 10. oktober 1996. Genparterne er til eget brug.

Beboere, som ikke måtte ønske at indgå aftalerne, bedes snarest underrette bestyrelsen herom.

Bestyrelsen

Undertegnede ejer(e) af ejendommen Følleddiget giver hermed

Navn

Adresse

fuldmagt til at stemme på mine/vore vegne på Ejerforeningen Sundby Overdrevs ekstraordinære generalforsamling den 8. oktober 1996.

Dato Underskrift(er)



18. marts 1996

Ejerforeningen Sundby Overdrev, Fælleddiget 21-95
v/ Henry Vesterlund
Fælleddiget 79
2300 Kbh. S

Efter besigtigelse af ejendommen Fælleddiget 79 samt beregninger af tegninger over bebyggelsen, kan vi herved afgive tilbud over kedeludskiftning i forbindelse med overgang til fjernvarme.

TILBUDET OMFATTER:

Nedtagning samt bortkørsel af gl. kedelunit.
Bundsugning samt afpropning af jordtank.
Nedtagning af stålskorsten excl. blyinddækning samt rep. af tag.
Inddækning af skorsten på 1. sal fjernes af beboerne såfremt det skønnes nødvendigt.

MONTERING AF FJERNVARMEANLÆG:

Type 1.

Splitanlæg med løs varmeveksler REDAN samt 100 liter varmtvandsbeholder VØLUND placeret på gulv med rørud, Grundfoss cirkulationspumpe, trykekspansionsbeholder samt Danfoss termostater for styring af varme og varmt vand.
Anlæg tilsluttes bestående varme- og vandinstallation.
Fjernvarmerør tilsluttes fra ventiler afsat af varmforsyningen på loft og føres til fyrrum gennem hul fra skorsten. Målerarrangement monteres ved varmeveksler.
El tilsluttes bestående afbryder.
Fjernvarmerør isoleres på loft.

Samlet entreprisesum kr. 20.600,- incl. 25% moms.

Type 2.

Som type 1 dog med splitunit HS type VXV 33 med alle komponenter og målerarrangement skjult bag kappe.

Samlet entreprisesum kr. 22.800,- incl. 25% moms

Tilbuddet er beregnet ud fra en samlet installation af mindst 30 huse. Indeks er beregnet for installation af anlæggene i 2. halvdel af 1996.

Med venlig hilsen
John Sørensen



Bilag til tilbud.

Da der er tale om et 1-strengt anlæg med en meget dårlig afkøling, vil det efter vores beregninger være meget svært at opfylde Belysningsvæsenets krav til afkøling, hvorfor jeg vil foreslå at der holdes et møde med dem, hvor jeg gerne vil deltage og forelægge problemerne, inden der tages endelig stilling til tingene.

I tilbuddet er foreslået en Vølund varmtvandsbeholder der står på gulvet. Dette skyldes at der ikke er plads til at hænge unit og beholder ved siden af hinanden som vist på brochuren. Væggen er ifølge tegningen en 10 cm gasbetonvæg, som det vil være dårligt at hænge en beholder i uden at der bruges gennemgående bolte, hvilket vil ødelægge væggen i badeværelset. Vølund beholder har samtidig en bedre afkøling af fjernvarmevandet, som vil hjælpe på det samlede afkølingstal.

I løbet af kort tid kommer der en ny unit fra REDAN, som jeg mener måske vil være den bedste løsning for Jer, men den er endnu ikke prissat og der er heller ikke brochurer på den endnu. Når disse fremkommer vil jeg vende tilbage til sagen, såfremt I stadig er interesseret. I vil da kunne se den og få alle oplysninger om fordele ved denne løsning på et lille møde jeg kan arrangere med REDAN hos Byggecentrum i Bellacentret.

Under alle omstændigheder mener jeg det vil være en fordel at vi holder et møde sammen med bestyrelsen for at få fastlagt de helt rigtige materialevalg til et optimalt anlæg, inden der holdes møde med beboerne, så de har en helt konkret sag at tage stilling til.

Jeg håber dette vil danne grundlag for et samarbejde om Jeres fjernvarmeprojekt, hvor I har fordel af vor store erfaring som det firma der de sidste 25 år har udført langt de fleste fjernvarmeinstallationer på villaområdet.

Med venlig hilsen


John Sørensen

Referat af ekstraordinær generalforsamling tirsdag den 8. oktober 1996 kl. 19.00 i fælleshuset, Høstgildevej 79.

Som dirigent valgtes Bent Henriksen, 45, som konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt indvarslet.

Sussie, nr 43, blev valgt som referent, og påtalte i den forbindelse, at hun ikke ønskede at renskrive referatet men selvfølgelig ville være behjælpelig med eventuel tyding af notater.

Der var ingen indsigelser imod dagsordenen, og dirigenten valgte at afvente med optælling af repræsenterede husstande til dagsordenens pkt. 1 var slut.

Dagsorden:

1. Orientering om fjernvarme ved John Sørensen fra P. Eyrichs Eff.
2. Forslag fra bestyrelsen:

“I vedtægternes paragraf 15 indsættes som ny stk. 2:

“Den enkelte ejer har ret og pligt til at vedligeholde alle installationer og ledninger inden for ejerlejlighedens bygningsmæssige areal, samt herudover de installationer og ledninger, som er beliggende på og i det haveareal, som omtales i den d. 3. november 1977 tinglyste deklaration, samt på og i det i deklarationskalken på den modsatte side af huset uden arealangivelse afgrænsede areal.

Pligten til at vedligeholde installationer og ledninger beliggende på og i ejerlejlighedens fællesareal i øvrigt påhviler ejerforeningen.”

3. Eventuelt.

Ad pkt. 1: spørgsmål til, information og svar fra John Sørensen:

- (i) Der vil være mulighed for specielle ønsker og ændringer pr. lejlighed i forhold til det modtagne tilbud, hvorved der stadig vil opnås kollektiv besparelse(r).
- (sp) Garanti for “antal grader varmt vand” ?
- (sv) ...garanti... ligger på +/- 5° i forhold til andre steder i byen, men ikke mindre end eksempelvis 70 - 100°. Belysningsvæsenet betegner dette som “den nødvendige varme”.

Der sker afregning via “kalorieforbrug”, hvilket er forskellen på forbrugt antal liter varmt vand med fradrag for “afkølet returvand” => kalorieforbrug.

- (sp) Kan skorsten bibeholdes - evt. m.h.p. brændeovn eller lign. ?
- (sv) Skorstenen kan teknisk set godt bevares. Dette vedrører enten reparation af taget eller bevaring af skorsten, MEN lejlighederne skal være ens i forhold til de kommunale regler.

SIDE 2

(sp) Er bortkørsel af skorstenen inkluderet i tilbudet ?

(sv) JA.

(i) Fjernvarmeudgiften består af en fast afgift samt forbrugsafgift.

Returvarmen er bedst i den "kolde periode". Der er krav om afkøling af vandet til under 50° plus en gennemsnitlig afkøling i løbet af et år ned til 37° +/- 5%. Hvis kravet er opfyldt opnås en "rabat" på 5%. Hvis kravet ikke er opfyldt opkræves en tillægsafgift ("straf") på 5%.

Der er en ny slags kedel på vej. Prisen er endnu ikke endelig men forventes at ligge på ca 3.500 kr mere end den tilbudte kedel.

(sp) Skal man så have en rumtemperatur på 25° ?

(sv) Alt varmt vand skal retur med ca 37°. Hvis der lukkes ned, aftages der ingen varme. Hvis det varme vand i radiatorerne eksempelvis er ca 75°, kommer det retur med ca 50-55°. Hvis det ikke stoppes, kører det igennem på ny ned til 60°, 50° o.s.v og fjernvarmevandet åbnes igen.

(i) Vores 1-strengede anlæg kan ikke opfylde afkølingskravene, og vi må ikke forvente at kunne opnå rabatten. Kravene til returvarme er fastsat af belysningsvæsenet, og kun de færreste i Kbh kan opfylde kravene.

(sp) Hvad med en "gennemstrømsbeholder" ??

(sv) Det kunne være en ide, men Københavns Kommune tillader ikke dette koncept, idet en 60 l beholder i Kbh er nødvendig for en kontinuerlig drift i hele byen.

(sp) Hvor kommer rørene til at ligge på lofterne ?

(sv) Det skal aftales med belysningsvæsenet. Formanden regner med, at de muligvis bliver lagt langs med limtræsbjælkerne (foran eller bagved).

(sp) Omkring tilslutningsafgiften er sidste frist for tilmelding sat til den 11.9.96. Hvad nu ?

(sv) Formanden berettede, at fristen er forlænget til den 1.11.1996.

(sp) Er der larm fra varmevekslerne ?

(sv) Nej, de er næsten lydløse.

(sp) Hvad skal vi gøre om sommeren ?

(sv) Varmesiden (radiatorerne) lukkes, og der er herefter kun varmt forbrugsvand. Det er en ting, vi skal gøre selv (ligesom nu med oliefyret).

SIDE 3

- (sp) Vil termostater være en fordel ?
- (sv) Ja, minimering af forbruget begrænser gennemløbet.
- (sp) Hvad med vores nuværende "varme" fra skorstenen ?
- (sv) Har næppe nogen betydning.
- (sp) Skal der være ens temperatur i alle rum ?
- (sv) Tilnærmelsesvis ens temperatur i alle rum fra "alle kanter", men ligner noget "ude på overdrevet". Luk helst lidt op for begge radiatorer (eks: stuen) i stedet for at lade den ene radiator sørge for al opvarmningen. Så lav en fremløbstemperatur som mulig på alle radiatorer. Man skal selvfølgelig bruge den varme, man nu en gang ønsker.
- (i) Hvis vi er flere, der ønsker termostater monteret, kan dette muligvis ske billigere ved en samlet bestilling.
- (sp) Hvor lang tid vil der være lukket for varme og vand ved installationen ?
- (sv) Det kolde vand lukkes i ca 10 minutter. Der lukkes for varme og varmt vand i ca 1½ dag.
- (sp) Er der forskel på termostater til 1-strengt og 2-strengt anlæg ?
- (sv) Ja.
- (i) Vi kan selv vælge, om vi ønsker type 1 eller type 2 (tilbud).
- (sp) Er de anslåede varmeudgifter fra belysningsvæsenet rigtige ?
- (sv) Bygger på erfaringstal fra Kommunen. Er formentlig omkring 10% for høj. Den årlige varmeudgift pr lejlighed anslås til ca 8.000 kr.
- (sp) Fylder det nye anlæg mere end vores nuværende ?
- (sv) ca samme plads (måske - 15 cm).
- (sp) Kan der komme glastegl på taget i forbindelse med reparationen ?
- (sv) Der skal søges tilladelse hos kommunens 4. Afd.
- (sp) Er der sammenhæng mellem radiatorstørrelse og returvarme ?
- (sv) Jo større radiatorer, jo bedre - eller jo flere jo bedre.
- (i) Omkring det tilbudte vejrkompeniseringsanlæg kan man ved at stille på anlægget 4-5 gange årligt opnå den samme (minimale) besparelse. En korrekt styring af anlæg består af både vejrkompeniseringsanlæg og termostater.

Tænd/sluk er ikke lovligt fra 1997.

Hvis man skulle have specielle ønsker, tages dette op i forbindelse med aftale med VVS-firmaet. Vi modtager materiale om, hvad der købes og installeres i forbindelse med kontrakterne med VVS-firmaet.

- (sp) Hvad med eventuel restolie i tankene ?
- (sv) Sugés op og "smides væk". Forsøg at ramme "minimum".
- (sp) Findes der en "praktisk fremgangsmåde" ?
- (sv) VVS-firmaet har kontakt med belysningsvæsenet. Når tidspunktet kendes, aftales der nærmere med os, bl.a. aftale om adgang til lejlighederne. Der vil fremkomme en nærmere plan.

Efter en kort pause, startede generalforsamlingens pkt.2.

En husstandsoptælling viste, at der var 27 repræsenterede og fuldmagter fra 8.

Bestyrelsens forslag blev diskuteret, hvorunder det bl.a. fremgik, at det "kun er ens eget mellem murerne", samt at lofterne i princippet er fællesområde. Deklarationen for eneberettigelse til benyttelse gælder (gjaldt) kun i 10 år. Begrebet "kalke" vedrører størrelse på haven mv, som i princippet også er fællesområde. Ledningerne på loftet kommer til at tilhøre belysningsvæsenet til og med "den fedtsmurte hane" i bryggerset. Resten af installationen tilhører den enkelte.

BESTYRELSENS FORSLAG BLEV VEDTAGET MED 35 STEMME FOR, INGEN IMOD OG INGEN UDEN AFGIVELSE AF STEMME.

Ad pkt. 3.

Sussie, nr 43, undersøger en eventuel tilslutning til vinduer/glastegl på loft, og koordinerer herefter en eventuel ansøgning til kommunen.

Bent, nr 63, oplyste, at det ikke var tilladt med flere vinduer p.g.a. nuværende bebyggelsesgrad.

Belysningsvæsenet beslutter, hvor røerne kommer til at ligge.

Kassereren "slog et slag" for at tilmelde sig PBS til kontingentbetaling.

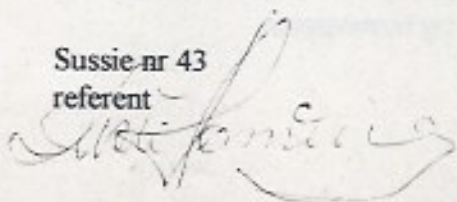
En vejledende afstemning for fjernvarme viste 27 for (alle fremmødte).

Slidlaget på parkeringspladsen er ved at være slidt op, så vær forsigtig med kørslen på området, og undgå i muligt omfang olielækninger mv.

Der er fremkommet en senere skrivelse fra VVS-firmaet, der gør tilbudet 1.125 kr billigere.

Formanden takkede for god ro og orden.

Sussie nr 43
referent



Bent Henriksen, nr 45
dینگent

