

Valby Langgade 39Ast
2500 Valby

Telefon 43 90 65 01
(Kontortid kl. 10:00 – 15:00)
E-Mail: kontakt@ae-administration.dk
www.ae-administration.dk

7/5 2015

Vedr. Ejerforeningen Kirkevænget 6 A, B og C.

Bestyrelsen har bedt os om at indkalde til ordinær generalforsamling

TORSDAG DEN 21/5 2015 KL 18.00

I VALBY MODBORGERHUS, LOKALE 3 - 3. SAL, VALGÅRDSVEJ 4 - 8, VALBY.

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens beretning.
3. Gennemgang af årsregnskab 2014.
4. Gennemgang af budget for 2015.
5. Vedligeholdelse/udskiftning af vinduer - orientering fra bestyrelsen. Bestyrelsen ønsker at nedsætte en arbejdsgruppe med deltagelse af medlemmer uden for bestyrelsen. Fra bestyrelsen vil indgå minimum ét medlem.
6. Afstemning om præcisering af vedtægternes § 7 stk. 1, 2. afsnit. Der er efterfølgende opstået tvivl om, hvorvidt deltagerne på den ekstraordinære generalforsamling blev klare over modificeringen af forslag til ændring af vedtægternes § 7

” Udgift til vedligeholdelse af altaner, som ikke har været en del af udstyret til den oprindelige ejendom, skal fortsat afholdes af den enkelte ejer”,

hvorfor bestyrelsen ønsker at sætte dette afsnit i § 7 til ny afstemning.

Da en vedtagelse af denne modificering sidestilles med en vedtægtsændring, forudsætter dette et fremmøde på 2/3 af ejerne og vedtagelse af 2/3 af de på generalforsamlingen fremmødte ejere.

7. Forslag om nye husordensregler vedrørende udførelse af håndværksarbejde (bilag vil blive fremsendt inden generalforsamlingen).
8. Forslag om nye husordensregler vedrørende deltagelse i arbejdsdage (bilag vil blive fremsendt inden generalforsamlingen).
9. Bestyrelsens og medlemmernes forslag.
(Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til Uffe Hartvig senest 8 dage forud for generalforsamlingens afholdelse. **Forslag, der skal stemmes om, skal ledsages af skriftligt bilag, hvoraf det fremgår, hvad medlemmerne skal stemme om.**
Ved udgiftskrævende forslag, skal der vedlægges overslag over pris.

Torsdag den 21/5 2015 kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Kirkevænget 6A-B-C, i Valby Medborgerhus, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens beretning.
3. Gennemgang af årsregnskab 2014.
4. Gennemgang af budget for 2015.
5. Vedligeholdelse/udskiftning af vinduer - orientering fra bestyrelsen. Bestyrelsen ønsker at nedsætte en arbejdsgruppe med deltagelse af medlemmer uden for bestyrelsen. Fra bestyrelsen vil indgå minimum ét medlem.
6. Afstemning om præcisering af vedtægternes § 7 stk. 1, 2. afsnit. Der er efterfølgende opstået tvivl om, hvorvidt deltagerne på den ekstraordinære generalforsamling blev klare over modificeringen af forslag til ændring af vedtægternes § 7

" Udgift til vedligeholdelse af altaner, som ikke har været en del af udstyret til den oprindelige ejendom, skal fortsat afholdes af den enkelte ejer",

hvorfor bestyrelsen ønsker at sætte dette afsnit i § 7 til ny afstemning.

Da en vedtagelse af denne modificering sidestilles med en vedtægtsændring, forudsætter dette et fremmøde på 2/3 af ejerne og vedtagelse af 2/3 af de på generalforsamlingen fremmødte ejere.

7. Forslag om nye husordensregler vedrørende udførelse af hånd-værksarbejde (bilag vil blive fremsendt inden generalforsamlingen).
8. Forslag om nye husordensregler vedrørende deltagelse i arbejdsdage (bilag vil blive fremsendt inden generalforsamlingen).
9. Bestyrelsens og medlemmernes forslag.
(Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til Uffe Hartvig senest 8 dage forud for generalforsamlingens afholdelse. **Forslag, der skal stemmes om, skal ledsages af skriftligt bilag, hvoraf det fremgår, hvad medlemmerne skal stemme om.**
Ved udgiftskrævende forslag, skal der vedlægges overslag over pris.
Ved eventuel vedtagelse indhenter forslagsstilleren tilbud på arbejdet).
10. TV-pakke - orientering ved Manuel Messbauer.
11. Valg af bestyrelse.
12. Valg af revisor.
13. Valg af administrator.
14. Valg af intern revisor.
15. Eventuelt.

Til stede var:

Kirkevænget 6C, st.tv. (med fuldmagt)	Kirkevænget 6A, st.th.
Kirkevænget 6C, st.th.	Kirkevænget 6A, st.tv.
Kirkevænget 6C, 1.tv. (med fuldmagt)	Kirkevænget 6A, 1.tv.
Kirkevænget 6C, 1.th. (med fuldmagt)	Kirkevænget 6A, 1.th.
Kirkevænget 6C, 2.tv. (med fuldmagt)	Kirkevænget 6A, 2.th.
Kirkevænget 6C, 2.th.	Kirkevænget 6A, 3.tv.
Kirkevænget 6C, 3.th. (med fuldmagt)	Kirkevænget 6A, 3.th.
Kirkevænget 6C, 4.tv.	Kirkevænget 6A, 4.tv.
Kirkevænget 6C, 4.th.	Kirkevænget 6A, 4.th.
Kirkevænget 6B, st.tv. (med fuldmagt)	Kirkevænget 6C, 5.tv. (med fuldmagt)

Formanden takkede ejerforeningens interne revisor, Niklas Dupont for arbejdet samt Liv Tellervo og Taja Lindby for deres arbejde i bestyrelsen

Ad 3.

Gerner Jacobsen gennemgik regnskabet. Resultatopgørelsen udviser et overskud på kr. 65.442, som overføres til vedligeholdelseskontoen. Denne udviser efter indbetalte bidrag med fradrag af afholdte udgifter et overskud på kr. 242.070, som overføres til næste år. Den samlede overførte saldo udgør pr. 31/12 2014 kr. 340.351. Han meddelte at regnskabsopstillingen vil blive ændret til næste år, således at det er mere forståeligt at læse. Regnskabet blev eenstemmigt vedtaget.

Ad. 4.

Budget for 2015 blev gennemgået og eenstemmigt vedtaget hvilket betyder et uændret bidrag til fællesudgifter og vedligeholdelseskonto.

Ad. 5.

Det blev besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe som skal arbejde med vedligeholdelse/udskiftningsplan af vinduer. Flere tilbud skal indhentes. Til arbejdsgruppen blev valgt: Paul Lenzberg, Henrik Nordahl og Nicolas Enersen.

Ad.6.

Bestyrelsen ønskede en bekræftelse på at vedligeholdelsen af altaner, som var eftermonteret på ejendommen, fortsat skulle bæres af ejeren. Under debatten om forslaget blev der slået tvivl om lovmedholdeligheden, især i formuleringen "fortsat", idet administrationen og bestyrelsen ikke kunne fremlægge dokumentation for at denne praksis havde været vedtaget, da altanprojektet i sin tid blev vedtaget.

For ikke at skabe usikkerhed om retstilstanden og for at give administrationen og bestyrelsen mulighed for at tilvejebringe dokumentation for, hvorledes det var besluttet hvem, der skulle betale for vedligeholdelsen af eftermonterede altaner, besluttede bestyrelsen at trække forslaget om en tilføjelse til vedtægternes §7 stk. 1, 2. afsnit tilbage.

Ad.7.

Forslaget om nyt husordensreglement, "Håndværksarbejde, der indebærer vedværende støj, og som dermed er til gene for beboere i ejendommen må ikke finde sted mellem kl. 19 og 7:30 på hverdage og mellem kl. 19 og 10:00 i weekender og på helligdage. I øvrigt henvises til husordensreglementets opfordring til at erkende nødvendigheden af, at alle tager hensyn til hinanden.

Håndværkere skal benytte bagtrappen. Hvis det i undtagelsestilfælde er nødvendigt, at håndværkere benytter hovedtrappen, skal beboeren overfor sin håndværker indskærpe, at opgangene skal skånes.", blev debatteret. Alle var dog enige i, at det var et godt forslag, og derved vedtaget.

Ad. 8.

Forslaget om arbejdsdage: "Ejerforeningen afholder to arbejdsdage om året, én om foråret og én om efteråret. Bestyrelsen indkalder ved opslag i opgangene og pr. mail eller brev til de medlemmer, der ikke bor i ejendommen. Er et medlem forhindret i at deltage i en arbejdsdag, kan medlemmer efter aftale med bestyrelsen varetage en opgave umiddelbart før eller efter arbejdsdagen. Manglende deltagelse i arbejdsdag betales med kr. 250,- pr. arbejdsdag til Ejerforeningen. Beløbet opkræves via fællesudgifterne."

Der blev spurgt hvorvidt det er et problem at få beboerne til at deltage i arbejdsweekenderne. Bestyrelsen mente at det altid er de samme som deltager og at det er rimeligt at alle deltager i det fælles arbejde. Det blev vedtaget at fremlejere også kan repræsentere en ejer. De vil være meget velkommen til at deltage. Det rigtigste er at der er en repræsentant til stede fra alle lejligheder.

Der blev afstemning om forslaget som blev vedtaget med 25 stemmer for, 1 imod og 3 blanke.

Det blev forslået, at bestyrelsen indkalder til arbejdsdag min. 1 måned før, hvilket alle var enige i.

Ad. 9.

Der forelå to forslag, som ville begrænse kælderlejlighedsejernes lovmedholdelige rettigheder. Dels blev det foreslået at stemmeretten skulle fratages lejlighederne med et fordelingstal på 0 og dels blev der foreslået en ændring af fordelingstal. Da begge forslag indebar en indskrænkning i en grundlovssikret ejendomsret, argumenterede dirigenten at forslaget om at fratage stemmeretten, var grundlovsstridigt og forslaget blev afvist at blive behandlet.

Det andet forslag, som vedrørte ændring af fordelingstallet for kælderlejlighederne med et fordelingstal på 0, blev af forslagsstilleren trukket på baggrund af den juridiske redegørelser, som blev givet af dirigenten og en tilstedeværende jurist.

Ad. 10.

TV-pakke. Manuel Messbauer, som skulle orientere om tv-pakken, var forhindret i at deltage i generalforsamlingen, men havde afleveret materiale som dem som var interesseret kunne gennemlæse.

Ad. 11.

Valg af bestyrelse:

Uffe Hartvig Larsen

Finn Hansen

Nicolas Enersen

Paul Lenzberg

Morten Studsgaard

Ad. 12.

Da der ikke er pligt til at anvende en ekstern revisor til at revidere foreningens årsregnskab, blev det besluttet ikke at vælge en ekstern revisor.

Ad. 13.

Amager Ejendomsadministration blev valgt som administrator.

Ad. 14.

Niklas Dupont blev valgt til intern revisor.

Ad. 15.

Der blev spurgt til, hvorvidt det er muligt at opkræve fællesudgifter m.m. efter en anden fordelingsnøgle end de eksisterende fordelingstal. Administrationen forklarede at dette ikke er muligt, da det er den tinglyste fordelingsnøgle som skal anvendes.

Valby Langgade 39Ast
2500.Valby

Telefon 43 90 65 01
(Kontortid kl. 10:00 – 15:00)
E-Mail: kontakt@ae-administration.dk
www.ae-administration.dk

1/4 2015

Vedr. Ejerforeningen Kirkevænget 6 A, B og C.

Bestyrelsen har bedt os om at indkalde til ekstraordinær generalforsamling

ONSDAG DEN 15 APRIL 2015 KL 18.00

I VALBY MODBORGERHUS, LOKALE 4 - 3. SAL, VALGÅRDSVEJ 4 - 8, VALBY.

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. a) Fremlæggelse af oplæg til modernisering af foreningens vedtægter vedrørende præcisering og forståelse af vedtægternes 7 for såvidt angår reglerne om vedligeholdelse, fornyelse og udskiftning af døre, vinduer og altaner.

b) Fremlæggelse af forslag til ny §7, hvor kompetencen til at vedtage beslutning om vedligeholdelse, fornyelse og udskiftning af døre, vinduer og altaner bliver overført til generalforsamlingen.
3. Orientering om udskiftning af vinduer som en fællesopgave, herunder fremlæggelse af to tilbud.
Såfremt generalforsamlingen med fornødent flertal vedtager ny version af §7, hvor vinduesudskiftning er et fælles anliggende ønsker bestyrelsen bemyndigelse til at gå videre med vinduesprojektet, herunder bemyndigelse til at indhente yderligere tilbud og indgå aftale om arbejdets gennemførelse indenfor en beløbsramme på kr. 1.400.000.
4. Eventuelt.

Da der skal behandles forslag om vedtægtsændringer skal behandling heraf ske jfr. vedtægternes § 16 stk. 5. Beslutning om vedtægtsændringer kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af stemmerne er repræsenteret og med mindst 2/3 flertal.

Vedtages forslaget ikke på den første generalforsamling, kan det vedtages på en efterfølgende generalforsamling med simpelt flertal.

Onsdag den 15/4 2015 kl. 18.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Kirkevænget 6A-B-C, i Valby Medborgerhus, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. a) Fremlæggelse af oplæg til modernisering af foreningens vedtægter vedrørende præcisering og forståelse af vedtægternes 7 for såvidt angår reglerne om vedligeholdelse, fornyelse og udskiftning af døre, vinduer og altaner.

b) Fremlæggelse af forslag til ny §7, hvor kompetencen til at vedtage beslutning om vedligeholdelse, fornyelse og udskiftning af døre, vinduer og altaner bliver overført til generalforsamlingen.
3. Orientering om udskiftning af vinduer som en fællesopgave, herunder fremlæggelse af to tilbud.

Såfremt generalforsamlingen med fornødent flertal vedtager ny version af §7, hvor vinduesudskiftning er et fælles anliggende ønsker bestyrelsen bemyndigelse til at gå videre med vinduesprojektet, herunder bemyndigelse til at indhente yderligere tilbud og indgå aftale om arbejdets gennemførelse indenfor en beløbsramme på kr. 1.400.000.
4. Eventuelt.

Til stede var:

Kirkevænget 6C, st.tv. (med fuldmagt)	
Kirkevænget 6C, st.th.	
Kirkevænget 6C, 1.tv. (med fuldmagt)	Kirkevænget 6A, st.tv. (med fuldmagt)
Kirkevænget 6C, 1.th.	Kirkevænget 6A, st.th.
Kirkevænget 6C, 2.tv.	Kirkevænget 6A, 1.tv.
Kirkevænget 6C, 2.th.	Kirkevænget 6A, 1.th.
Kirkevænget 6C, 3.tv. (med fuldmagt)	Kirkevænget 6A, 2.th.
Kirkevænget 6C, 3.th. (med fuldmagt)	Kirkevænget 6A, 3.th.
Kirkevænget 6C, 4.tv.	Kirkevænget 6A, 4.tv.
Kirkevænget 6C, 4.th.	Kirkevænget 6A, 4.th.
Kirkevænget 6B, st.tv. (med fuldmagt)	Kirkevænget 6B, 5.tv.
Kirkevænget 6B, st.th.	Kirkevænget 6B, 5.th.
Kirkevænget 6B, 2.tv. (med fuldmagt)	Kirkevænget 6A, 5.tv. (med fuldmagt)
Kirkevænget 6B, 2.th.	Kirkevænget 6A, 5.th.
Kirkevænget 6B, 3.th.	Kælder (med fuldmagt)
Kirkevænget 6B, 4.th. (med fuldmagt)	Kælder (med fuldmagt)
Kirkevænget 6B, 4.tv. (med fuldmagt)	Kælder
	Kælder

samt Gerner Jacobsen og Kira Bernickow fra A/S Amager Ejendomsadministration og Lars Helm fra Henriksen A/S

Ad 1

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i alle forhold, idet der var fremmødt 21 ejerlejlighedsejere og fremlagt 12 fuldmagter for dirigenten. Således var 33 af 40 ejere repræsenteret på generalforsamlingen, hvilket svarer til 82,5 %.

Der forelå forslag til ændring af foreningens vedtægter. Disse forslag kunne vedtages på generalforsamlingen, dersom der var fremmødt mindst 2/3 af ejerne og forslaget blev vedtaget med 2/3 af stemmerne på generalforsamlingen.

Ad 2

De tidligere fremsendte bilag blev gennemgået og dirigenten redegjorde for valgproceduren.

Ad 2-a

Det fremlagte forslag var en præcisering af vedtægternes § 7 og § 8. Efter ajourføringen af § 7 var det klart, at vedligeholdelse af og fornyelse af vinduer, terrassedøre eller altan betragtedes som en del af den indvendige vedligeholdelse, som påhvilede den enkelte ejerlejlighedsejer. Alt udvendigt arbejde skulle godkendes af bestyrelsen for så vidt angår farve og modelvalg.

Efter nogen debat blev forslaget modificeret, således at altaner, som oprindeligt var installeret på ejendommen var at betragte som et fælles anliggende.

Dirigenten satte forslag om ændring af vedtægternes §7 til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad 2-b

Herefter redegjorde dirigenten for, at generalforsamlingen nu skulle tage stilling til den netop vedtagne udgave af vedtægternes § 7 og det fremlagte forslag til ny udgave af §7, hvorefter hovedprincippet var,

“at ejerforeningen står for udvendig vedligeholdelse og fornyelse. Herunder af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer”.

Da den nu foreslåede udgave af vedtægternes § 7(bilag 3) var den mest vidtrækkende, blev dette forslag sat til afstemning først. Hvis dette forslag blev vedtaget ville den tidligere vedtagne udgave af § 7 (bilag 2) bortfalde.

Der var nogen debat for og imod princippet om et fællesanliggende. Forslaget blev modificeret, idet udgift til vedligeholdelse af altaner som var monteret efter ejendommens opførelse fortsat var et individuelt anliggende.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 25 stemmer for, 5 stemte imod og der var 3 blanke stemmer. Ja-stemmerne repræsenterede 75,7 % af de angivne stemmer og forslaget blev således vedtaget.

Ad. 3.

De modtagne tilbud blev drøftet.

De tilbud som er blevet indhentet, er tilbud for udskiftning af vinduer ud mod Kirkevænget. Da vinduerne mod gårdsiden også trænger til udskiftning, vil der blive indhentet yderligere tilbud, også fra andre firmaer.

Ad. 4.

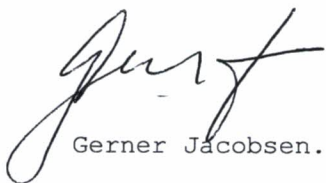
Lars Helm fra ingeniørfirmaet Henriksen A/S deltog i generalforsamlingen.

Lars Helm forklarede, at selvom flere beboere har fået udskiftet vinduer m.m. inden for de sidste 10 år, er de ikke tidsvarende. Udviklingen på vinduer og døre går rigtig hurtigt.

Der blev spurgt til hvorvidt Lars Helm var behjælpelig når evt. udskiftning af vinduer skal finde sted idet der kan være mange faldgrupper i form af ekstraarbejder m.m.. Dette bekræftede Lars Helm.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20:10.

Som dirigent:



Gerner Jacobsen.

Som referent:



Kira Bernickow.

FORMANDSBERETNING

2015

1) VELKOMST

- Nye medlemmer:
Agi Csonka, 6B 1.th
Anders Fournais og Carina Nielsen, 6A 3.tv.
Line Ingerslev og Johan Gersel, 6C 5.th
Tinne og Søren Severin Hansen, 6C 4.tv.

36 lejligheder i ejendommen. Heraf 12 udlejede.
4 kælderrum (jf. pkt. 9 på dagsordenen/Forslag fra medlemmer)

2) HÅNDVÆRKSARBEJDER

- Nye indgangspartier. Dørpumper er blevet justerede. Skal muligvis gøres igen.
- Nye cylindre i dørene på fællesarealerne
- Ny dørtelefon i 6C + efterfølgende maling (gjort om)
- Stikkontakter op i opgangene af hensyn til støvsugning
- Ny varmepumpe
- Ny brønd nr.2 i gården. (Tidligere ny brønd nr. 1 + rottespærre. Forhåbentlig enden på rotter i gården).

3) VICEVÆRT

- Jyllinge Rengøring. Efter indkøring tilfredsstillende. Stor besparelse.

4) FÆLLES AKTIVITETER

- To arbejdsdage, nu med hovedrengøring af opgange. Tak til fremmødte! Opfordring til at vaske sin egen dør og karm. (Ikke fulgt af alle, ejere såvel som lejere).

Apropos: Opbevaring på trapperne kan koste bøder fra Kbh. Brandvæsen (Jyllinge Rengøring henviser til sag på Howitzvej).

- Sommerfest og fastelavn. Tak til arrangørerne!

5) VICEVÆRTRUM

- Ejerforeningen ønskede ikke at købe rummet, men administrationen af det er overtaget af Amager Ejd.adm. uden ekstraudgift for hverken ejere eller brugere.

6) GÅRDPROJEKTET

- Skulle have været iværksat primo 2015, men stoppet af indsigelse. Byfornyelsesnævnet var på matriklen i uge 20, hvor klager (Nybolig) og hans advokat havde lejlighed til at begrunde indsigelsen. Til stede var også Kbh. Kommune og dens rådgiver. Skulle indsigelsen blive afvist af Byfornyelsesnævnet, kan klager anke til Boligretten. Kan tage op til et år. Skulle indsigelsen blive taget til følge, vil gårdprojektet blive rettet til og derefter blive færdiggjort.
Sidste: Chefkonsulent på gårdprojektet Björk Trøst har dd. oplyst, at Byfornyelsesnævnet har givet Kbh. Kommune medhold. Klager har nu fire ugers frist, hvor afgørelsen kan indankes til Boligretten.

- 7) Tak til intern revisor, Niklas Dupont, og til Liv Tellervo og Taja Lindby for deres arbejde i bestyrelsen.

Uffe Hartvig Larsen