

Ejerforeningen Kirkevænget 6 A, B, og C
Ekstraordinær generalforsamling
Onsdag den 31. august 2016, kl. 17

Møde start

Formand Uffe Hartvig Larsen informerer om at Marianne Zabell fra MZ Byggerådgivning og andre deltagere er forsinkede pga. trafik. Generalforsamlingens start uskydes 15 min.

Fremmøde og indleverede fuldmagter registreres af Kira Bernickow. Til stede er 19 lejlighedsejere, samt 15 med fuldmagt. To indleverede fuldmagter erklæres ugyldige. I alt er 34 lejligheder således repræsenteret. Desuden deltager Marianne Zabell fra MZ Byggerådgivning samt Gerner Jacobsen og Kira Bernickow fra A/S Amager Ejendomsadministration.

Marianne Zabell ankommer og formand Uffe Hartvig Larsen byder velkommen og åbner generalforsamlingen.

Dagsorden pkt. 1

Valg af dirigent og referent

Gerner Jacobsen valgt som dirigent og Søren Severin Hansen som referent. Dirigenten konstaterer at generalforsamlingen er lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i alle henseender.

Dagsorden pkt. 2

Forslag om udskiftning af vinduer

Formanden beder Marianne Zabell fra MZ Byggerådgivning gennemgå det aktuelle tilbud fra Entreprenør Kurt Nielsen, som er udsendt sammen med indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling. Tilbuddet er udvalgt af arbejdsgruppen for vinduesprojektet, som består af Finn Hansen, Morten Studsgaard, John Bendix og Uffe Hartvig Larsen. Arbejdsgruppen har overtaget fra den tidligere gruppe, bestående af Paul Lenzberg og Henrik Nordahl.

Marianne Zabell gennemgår tilbuddet, uddyber tekniske detaljer og svarer på spørgsmål fra forsamlingen:

- Det aktuelle tilbud er vurderet som det bedste og billigste af de indhentede tilbud. Tilbuddet er udvalgt af vinduesgruppen og Marianne Zabell.
- Vinduesfabrikatet "Rationel", som er specificeret i tilbuddet, kan kun indkøbes via et byggemarked, og kan således ikke rekvireres udenom entreprenøren for at spare på omkostningerne.
- Ejendommens tag er besigtiget fra John Bendix' lejlighed. Taget synes umiddelbart i bedre stand end forventet. Der er dog konstateres problem med rygningen, som bør undersøges nærmere.
- Der er i forb. med vinduesprojektet ikke udarbejdet fuldstændig rapport over samtlige vinduers stand, og det vurderes ikke hensigtsmæssigt at vedligeholde eksisterende vinduer fremfor at udskifte. Det er vinduesgruppens generelle opfattelse, at størsteparten af ejendommens vinduer er udskiftningsmodne, og at en helhedsløsning er at foretrække. Dette bl.a. fordi man vægter et ensartet ydre på bygningen og fordi udgiften til stillads udgør en betydelig post i tilbuddet.
- Det bemærkes fra forsamlingen, at 5. sals vinduer er relativt nye og ikke trænger til udskiftning. Marianne Zabell uddyber at der er energibesparende at udskifte vinduer – og at det er hensigtsmæssigt at udskifte alle vinduer på én gang for at opnå et ensartet udseende og sikre at alle ejendommens vinduer har samme "levetid".
- Isolering af skunke i forb. med vinduesudskiftning er ikke inkluderet i det aktuelle tilbud. Dette kan tilkøbes individuelt. Ligeledes kan sålbænke og trykventiler tilvælges mod tillægspris.
- Tilbuddet vurderes som solidt og altomfattende af Marianne Zabell. Dog er der et åbent spørgsmål om hvorvidt der findes sundhedsskadeligt PCB i bygningens eksisterende byggematerialer. Det forventes ikke, men kan kun kan afdækkes ved nærmere undersøgelser. Hvis PCB findes, kan det blive en ekstra omkostning at udbedre.
- Ejendommens tagvinduer er ikke inkluderet i projektet eller i det aktuelle tilbud, da det er en større operation at udskifte tagvinduer.
- Det bemærkes fra forsamlingen, at der mangler en økonomisk risikovurdering i tilbuddet. Vinduesgruppen redegør for en "buffer" på kr. 500.000, som er et skønnet beløb der skal dække udgifter til konsulentbistand, ejendomsadministration og evt. udbedring af PCB. Desuden har foreningen et indestående på kr. 600.000, som det tænkes at bruge på reparation af tagryg.
- Et spørgsmål fra forsamlingen lyder på, om der er foretaget risiko- og kreditvurdering af Entreprenør Kurt Nielsen. Marianne Zabell og vinduesgruppen redegør for diverse former for bankgarantier og forsikringer.
- Marianne Zabell og vinduesgruppen redegør for hvorfor et stillads er nødvendigt. Bl.a. er det pga. fugnings-kvalitet og fordi det er lovkrav i forb. med tagarbejde.
- Et spørgsmål fra forsamlingen lyder på, hvorfor lejl. nr. 31, 32, 33 og 34 ikke figurerer på listen over ejendommens lejligheder og individuelle fordelingstal. Henrik Nordahl og John Bendix ønsker at disse lejlighedsnumre tilføjes, og at det tydeliggøres at de har et fordelingstal på nul. Det medgives af Kira Bernickow, at det vil blive udbedret. Det bemærkes, at dette er afgørende og skal føres til referat.

Dagsorden pkt. 3

Forslag om finansiering

Der uddeles et tilbud om byggelån fra Danske Bank på kr. 4.000.000, og der redegøres for at tilbuddet er identisk med dét, der er beskrevet i indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling. Der uddeles et bilag, der klarlægger de individuelle lejligheds omkostninger til vinduesudskiftningen. Heri er medtaget både årlige og månedlige ydelser.

Gerner Jacobsen gennemgår forslag om finansiering og svarer på spørgsmål fra forsamlingen:

- Et spørgsmål fra forsamlingen lyder på, om der er indhentet lånetilbud fra andre banker. Det svares der nej til, og der redegøres for at ejerforeningen er "storkunde" i Danske Bank og dermed kan opnå fordele og rabatter.
- Der redegøres for at ens andel i fælleslånet skal indfries idet man sælger sin lejlighed. Desuden kan man også vælge at indfri lånet i løbet af låneperioden.
- Der spørges fra forsamlingen om fordele og ulemper ved lån kontra egenbetaling. Der redegøres for at det er tilrådeligt at "betale selv", hvis man har mulighed for det.
- Der spørges fra forsamlingen hvornår der opkræves betaling fra de beboere, der selv ønsker et betale "kontant" for vinduesudskiftningen. Der redegøres for at betaling skal ske forlods og således snarest efter projektet igangsættes.

Dagsorden pkt. 4

Afstemning

Formanden og vinduesgruppen beskriver konsekvenser og proces ved vedtagelse kontra forkastelse af vinduesprojektet.

Ved vedtagelse:

- Der foretages kreditvurdering af entreprenør Kurt Nielsen. Det er almindelig procedure og vil blive varetaget af Gerner Jacobsen og Amager Ejendomsadministration.
- Vedr. den forestående gårdrenovering, er der indgået dialog med Bjørk Trøst Bigum fra SBS Rådgivning A/S omkring koordinering af begge projekter. Der vil blive taget hensyn til vinduesprojektet og det forventes at det kan igangsættes og/eller gennemføres før gårdrenoveringen.
- Det er hensigten af vinduesprojektet igangsættes snarest muligt, bl.a. af hensyn til den forestående gårdrenovering.
- Videre detaljer omkring valgmuligheder for bl.a. isolering af skunke, trykventiler, haspe-typer og lign. vil blive behandlet af vinduesgruppen.

Ved forkastelse:

- Vinduesprojektet som fællesanliggende nedlægges og forventes ikke genoptaget inden for nærmeste fremtid. Projektet koster tid og ressourcer, som det ikke kan forsvares at vedholde, idet generalforsamligen stemmer nej til det aktuelle tilbud.
- Der opstår en ny situation, hvor der skal tages stilling til spørgsmål om individuel udskiftning af vinduer/altandøre. Bl.a. forventes det, at bestyrelsen og/eller vinduesgruppen vil udarbejde en vejledning og fælles standard for nye vinduer.

Gerner Jacobsen redegør for, at generalforsamligen vedtagelse af vinduesprojektet og finansieringsforslaget samtidig vil medføre en ændring af sidste sætning i vedtægternes §4 til "fælleslån kan optages". Hvis man stemmer "ja" til projektet, accepterer man således, at der fremover kan optages fælleslån i foreningen. Der redegøres for at det er lovligt at foretage en vedtægtsændring på en ekstraordinær generalforsamling, når blot dette er varslet i indkaldelsen. På foranledning fra forsamlingen præciseres det, at der ikke er tale om en generel og almenyldig ændring i vedtægterne, men kun en dispensation i forbindelse med det aktuelle projekt. Det bemærkes, at dette er afgørende og skal føres til referat.

Afstemning foretages skriftligt og hemmeligt. Gerner Jacobsen vejleder forsamlingen til hvordan man skal udfylde stemmeseddelen. Kira Bernickow uddeler, indsamler og optæller stemmesedler med Anders A. Fournais som vidne. Indleverede fuldmagter indgår i afstemningen.

Resultatet af afstemningen foreligger umiddelbart efter afstemning:

NEJ: 22 stemmer.

JA: 12 stemmer.

UGYLDIGE: 2 fuldmagter.

Vedtagelse af forslaget kræver kvalificeret flertal, svarende til 23 stemmer. Kvalificeret flertal er ikke opnået og forslaget er dermed forkastet.

Den ekstraordinære generalforsamling ophæves kl. 19.15, ved formand Uffe Hartvig Larsen.

Referat slut

Tilhænder:
Gerner Jacobsen
Forsynder