

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

31/5 2017

Vedr. Ejerforeningen Kirkevænget 6 A, B og C.

Bestyrelsen har bedt os om at indkalde til ordinær generalforsamling

TORSDAG DEN 15/6 2017 KL 17.00

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 2016.
4. Gennemgang af budget for 2017.
5. Udskiftning af vinduer.

Paul Lenzberg foreslår:

a) At opsparring til vinduesudskiftning mod Kirkevænget igangsættes, når de opsparede midler er til rådighed.

b) At den enkelte ejer af en lejlighed må udskifte vinduerne mod gården for egen regning, under følgende forudsætninger:

Ejer skal spørge henholdsvis administrator og bestyrelse om tilladelse til udskiftning af vinduer mod gården.

Der udarbejdes en instruks, hvoraf det fremgår, hvilket vindue en ejer må indsætte, og der udarbejdes en monteringsvejledning for, hvordan vinduerne monteres. Instruks og vejledning er forpligtende.

Montøren skal evt. sørge for, at byggetekniker, udpeget af ejerforeningen, besigtiger arbejdet og kontrollerer, at arbejdet er udført korrekt.

6. TV og Fibernet v/ TV- og fibernetudvalget.
7. Overholdelse af ejerforeningens vedtægter og øvrige vedtagelser v/bestyrelsen.
8. 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).

9. Valg af bestyrelse.
10. Valg af revisor.
11. Valg af administrator.
12. Valg af intern revisor.
13. Eventuelt.

Med venlig hilsen

A/S AMAGER EJENDOMSADMINISTRATION.

Bilag: Regnskab 2016 med tilhørende budget 2017.

Torsdag den 15/6 2017 kl. 17.00 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 2016.
4. Gennemgang af budget for 2017.
5. Udskiftning af vinduer.

Paul Lenzberg foreslår:

a) At opsparing til vinduesudskiftning mod Kirkevænget igangsættes, når de opsparede midler er til rådighed.

b) At den enkelte ejer af en lejlighed må udskifte vinduerne mod gården for egen regning, under følgende forudsætninger:

Ejer skal spørge henholdsvis administrator og bestyrelse om tilladelse til udskiftning af vinduer mod gården.

Der udarbejdes en instruks, hvoraf det fremgår, hvilket vindue en ejer må indsætte, og der udarbejdes en monteringsvejledning for, hvordan vinduerne monteres. Instruks og vejledning er forpligtende. Montøren skal evt. sørge for, at byggetekniker, udpeget af ejerforeningen, besigtiger arbejdet og kontrollerer, at arbejdet er udført korrekt.

6. TV og Fibernet v/ TV- og fibernetudvalget.
7. Overholdelse af ejerforeningens vedtægter og øvrige vedtagelser v/bestyrelsen.
8. 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).
9. Valg af bestyrelse.
10. Valg af revisor.
11. Valg af administrator.
12. Valg af intern revisor.
13. Eventuelt.

Til stede var:

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

Kirkevænget 6A, 4.tv.
Kirkevænget 6A, 4.th.
Kirkevænget 6A, st.th.

Kælder
Kælder

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

19 lejlighedsejere var til stede samt 2 med fuldmagt. I alt 21 lejligheder var således repræsenteret.

Ad. 1.

Anders Fournais blev valgt til dirigent og Kira Bernickow som referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i alle henseender.

Ad. 2.

Formandens beretning er vedhæftet.

Da der ikke var bemærkninger til beretningen blev denne godkendt.

Ad 3.

Gerner Jacobsen gennemgik regnskabet. Resultatopgørelsen udviser et overskud på kr. 437.874. Kr. 239.380 overføres til vedligeholdelseskontoen og kr. 198.494 overføres til øvrig egenkapital. Den samlede overførte saldo udgør pr. 31/12 2016 kr. 1.005.758. Regnskabet blev eenstemmigt vedtaget.

Ad. 4.

Budget for 2017 blev gennemgået og eenstemmigt vedtaget hvilket betyder et uændret bidrag til fællesudgifter og vedligeholdelseskonto. Der er dog ikke taget hensyn til etablering af TV- og internetinstallation.

Ad. 5.

Paul Lenzberg's forslag blev diskuteret. Dette forslag minder meget om bestyrelsens oplæg til vinduesløsning på Kirkevænget.

For udskiftning af vinduer med Kirkevænget forventes et beløb a kr. 2.250.000 at kunne dække omkostningerne.

Paul havde indhentet tilbud på 4 stk. vinduer + sålbænke op i alt kr. 31.800. Hertil kommer opsætning og liftleje. Paul tilbød at udlåne sit stillads, som kan række ca. 7 meter.

Da Paul Lenzberg's oplæg mindede meget om bestyrelsens, blev det vedtaget at diskutere dette punkt under pkt. 8: Bestyrelsens forslag.

Ad.6.

Morten Studsgaard gennemgik TV- og fibernet udvalgets arbejde. Generalforsamlingen godkendte, at udvalget kunne gå videre med projektet.

Projektudgiften andrager kr. 400.000,00 som tages fra vedligeholdelsesfonden.

Det tilstræbes at kabler m.m. føres via bagtrappen.

TV- og internetgruppen arbejder videre, og Torben Lunde har tilbudt sin hjælp til gruppen. Den nye løsning skulle gerne træde i kraft pr. 1/1 2018.

Ad. 7.

Bilag vedhæftet.

Det blev debatteret hvorledes ejerforeningen kan få stoppet den vedvarende parkering i gården og indkørslen. Da det er en brandvej, blev det anbefalet at kontakte ordensmagten, da det naturligvis ikke kan tolereres at gældende regler ikke bliver overholdt.

Ad. 8.

A: Fritagelse for strafafgift for udeblivelse fra havedage

Der var kommet forslag til afstemning om fritagelse af "strafafgift" for udeblivelse fra havedagene for pensionister.

Det blev oplyst, at det er muligt at få en repræsentant til at deltage for sig. Det blev præciseret, at det også er muligt at lave en kande kaffe eller lign. Havedagen behøver ikke at være fysisk hårdt arbejde.

Forslaget blev sendt til afstemning og forslaget blev nedstemt.

Bestyrelsen foreslog at husordenen blev opdateret med følgende afsnit:

Havedag: To gange om året, typisk omkring overgang fra vintertid til sommertid og fra sommertid til vintertid, afholder foreningen arbejdsdag, hvor vi i nogle timer forskønner vores fællesarealer. Er et medlem forhindret i at deltage, betales kr. 250,00 pr. gang. Beløbet opkræves over fællesudgifterne. Et medlem kan lade sig repræsentere af sin(e) lejer(e). Dette blev vedtaget.

B:

Bestyrelsens forslag om vinduesudskiftning og opsparingsmodel.

8.B.1 Bestyrelsen foreslog opsparing til vinduesskiftning mod Kirkevænget igangsættes pr. 1. juli 2017 og når de opsparede midler er til rådighed, igangsættes vindesudskiftningen mod Kirkevænget. Dette under følgende forudsætninger.

- Forventet finansieringsbehov udover nuværende opsparing: kr. 2.250.000
- Fordelingsnøgle: Der anvendes de fordelingsstal, der omtales i vedtægternes §4 til "dækning af foreningens udgifter".
- Tidshorisont: Der er en naturlig omvendt proportionalitet mellem varighed på opsparingsperioden og det beløb der månedligt skal indbetales - jo længere varighed jo lavere beløb skal der indbetales. Se særskilt oplæg til tidshorisonter og løbende indbetalinger.

8.B.2 At den enkelte ejer af en lejlighed, frem til 1. januar 2020, må udskifte vinduerne mod gården for egen regning. Dette under følgende forudsætninger

- Ejer skal spørge om tilladelse til udskiftning af vinduer mod gården til henholdsvis administrator og bestyrelse.
- Der udarbejdes en instruktion der fortæller hvilket vindue, en ejer må indsætte, samt der udarbejdes en monteringsvejledning til hvordan vinduerne monteres, og at denne følges af montøren

- Eventuelt skal montøren sørge for at en byggetekniker udpeget af ejerforeningen besigtiger arbejdet og kontrollerer at arbejdet er udført korrekt.
- Der forventes igangsat vinduesudskiftning som kollektivt projekt på gårdsiden på et fremtidigt ej defineret tidspunkt, efter samme principper som projektet om vinduesudskiftning mod Kirkevænget er foreslået.
- De ejere der inden 1. januar 2020 ikke har udskiftet samtlige vinduer på gårdsiden, med undtagelse af altandør, er tvunget til at deltage i dette kollektive projekt.
- De ejere der inden 1. januar 2020 har udskiftet samtlige vinduer på gårdsiden, deltager ikke i det kollektive projekt, men vil være pålagt at betale en andel af de fælles vinduer på gårdsiden svarende til fordelingstallene omtalt i vedtægternes §4.

Forslag 8.B.1.

Morten Studsgaard gennemgik opsparingsmodellen for henholdsvis 3, 4 og 5 år. Bestyrelsen modificerede forslaget således:

Opsparing til vinduesudskiftning mod Kirkevænget igangsættes pr. 1. juli 2017 med en forhøjelse af vedligeholdelsesbidragene jfr. vedhæftede bilag.

Når de opsparede midler er til rådighed indkalder bestyrelsen til en generalforsamling med henblik på vedtagelse af udskiftning af vinduerne mod Kirkevænget.

Herefter vedtoges forslaget om påbegyndelsen af opsparing til udskiftning af vinduerne mod Kirkevænget over 5 år fra 1. juli 2017 at regne med en månedlig opsparing på kr. 12.500,00

Forslag 8.B.2

Forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 17 stemmer for, 1 stemme imod og 3 blanke.

Ad. 9.

Valg af bestyrelse:

Uffe Hartvig Larsen
 Finn Hansen
 Torben Lunde
 Jørgen Kohl
 Morten Studsgaard
 Susanne Lenzberg (suppleant)

Ad. 10.

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. 11.

Amager Ejendomsadministration blev valgt som administrator.

Ad. 12.

Som intern revisor valgtes Anders Fournais og Paul Lenzberg.

Ad. 13.

Der forelå intet til dette punkt.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen sluttede kl. 19:30

Som dirigent:

Anders Fournais.

Som referent:

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'K. Bernickow', written in dark ink.

Kira Bernickow.

Velkommen til årets GF!

Nye: Martin Hjerl og Marie Pramming, 6A 4.tv

Brian Teglgaard Rosbøg, 6B 3.tv

Valg af dirigent og referent

Referent: Kira

Dirigent: Anders Fournais

Ordet til dirigenten

FORMANDSBERETNING

2017

- 1) Afholdt to ekstraordinære GF i perioden siden sidste ordinære GF
 - a) Aug. 2016: Forslag om udskiftning af vinduer.
Historik af hensyn til nye medlemmer + jf. pkt. 5 på dagsordenen:
 - En udskiftning har været bragt på bane i mange år på GF.
 - 2015 blev nedsat et vinduesudvalg som skulle arbejde med sagen (Paul Lenzberg og Henrik Nordahl). I 2015 fik vi også tydeliggjort vores vedtægter vedr. vinduesudskiftning, således at det står klart, at det er et fællesanliggende.
 - Op til GF 2016 rykkede bestyrelsen udvalget, som på det tidspunkt ikke havde et udspil til GF. Bestyrelsen gik ind i arbejdet, og på GF 2016 forelå der et skøn over en entreprisum på 4.000.000 kr. til dækning af vinduesudskiftning både mod gaden og mod gården. GF vedtog enstemmigt, at der skulle arbejdes videre med projektet.

- Der blev indhentet 4 tilbud, hvoraf bestyrelsen i samråd med bygningsrådgiver Marianne Zabell valgte ét, som af flere grunde blev anset for at være det bedste.
 - Aug. 2016 ekstraordinær GF. Forslaget blev forkastet.
- b) Marts 2017: Ekstraordinær GF som følge af lovændring pr. 1. jan. 2018. TV- og internetudvalgets (Morten Studsgaard og Søren Severin) forslag 4 blev vedtaget med stort flertal: Kollektivt TV med nedgradering til Grundpakken + kollektivt internet med fiber. Morten og Søren fortsætter arbejdet.
- 2) Gårdrenoveringen er godt i gang. Kurt Christensen fra sbs rådgivning a/s meddeler, at man forventer at kunne afslutte projektet i sensommeren. Senere skal der nedsættes et gårdlav med repræsentanter fra de tre berørte parter, Andelsboligforeningen i nr. 4, City Apartment og os selv. Alle medlemmer af ejerforeningen vil kunne kandidere til en plads i bestyrelsen for gårdlavet. Derom senere på året.
 - 3) Kbh. Kommune har overtaget vejen, hvor vi bor, og Ejerlavet omkring Jesuskirken er nedlagt. Der er til erstatning ved at blive oprettet en grundejerforening. Selskabelighed og snerydning ser ud til at blive det centrale.
 - 4) To havedage afholdt: Oprydning, rengøring, maling, havearbejde mv. Nyttigt og hyggeligt. Jf. pkt. 8 på dagsordenen.
 - 5) Det er præciseret, at kun medlemmerne af ejerforeningen kan rekvirere flere nøgler til fællesarealerne. Der er tale om systemnøgler, som det er vigtigt at få ind igen fra fraflyttende lejere! Ekstranøgler købes gennem AE.
 - 6) På tidligere GF har spørgsmålet om fordelingstal på den del af kælderen, der er overgået til ny ejer, været berørt. Det drejer sig om kælderen under 6B + cykelkælderen og viceværtrummet, som nu ejes af Paul Lenzberg. Bestyrelsen er i samarbejde med AE kommet langt i retning af et udspil til Paul Lenzberg, som vi i nær fremtid vil præsentere for et forslag. Vi havde håbet, at sagen lå klar nu, men det har ikke kunnet nås.
 - 7) Reklame for vores hjemmeside, www.kirkevaenget.com, og for vores facebookgruppe. På hjemmesiden kan man anmode om medlemskab af facebookgruppen.
 - 8) Tak til Søren Severin for et solidt og behageligt samarbejde i bestyrelsen. Travlhed på jobbet og på hjemmefronten, men Søren fortsætter som sagt i TV- og internetudvalget.

GF 2017

Pkt. 7

Ejerforeningens medlemmer har jo gennem årene vedtaget forskellige regler for, hvordan vi bedst fungerer sammen som ejerforening.

Vi har først og fremmest vores vedtægter, og vi har vores husorden, og så har vi nogle ad hoc-vedtagelser fra forskellige generalforsamlinger.

Heldigvis er det sådan, at vi er en velfungerende ejerforening, hvor man generelt respekterer hinanden og de fælles spilleregler, vi har vedtaget.

Vi har dog gennem længere tid, ja faktisk i flere år haft et problem med vedvarende parkering i gården i strid med en vedtagelse af et parkeringsforbud, som GF vedtog i 2009.

Og senest i forbindelse med starten på gårdprojektet kom der en skrivelse fra sbs rådgivning om, at gården skulle være ryddet, når gårdrenoveringen gik i gang. Den henstilling blev heller ikke fulgt, og nu, hvor det strammer til i gården, ser vi, at der bliver parkeret i vores indkørsel, som i øvrigt er en brandvej.

En ansvarlig bestyrelse kan naturligvis ikke undlade at reagere på den slags, og bestyrelsen har da også ved flere lejligheder opfordret til, at gældende regler blev fulgt. Det har ikke gjort noget indtryk, så derfor lægger vi det ud til generalforsamlingen at diskutere, hvordan vi som ejerforening skal forholde os til problemet.

Finansiering af opsparing til vinduesprojekt

- mod Kirkevængtet

Nye penge: 2.250.000

Adresse	Tal	%	Finansieringsforslag/horisontter					
			3		4		5	
			Pr år	Pr måned	Pr år	Pr måned	Pr år	
Ar til opsparing:			300.000	900.000	300.000	1.200.000	300.000	1.500.000
Løbende opsparing (år+total):			450.000			262.500		150.000
Ekstra indbetaling/år:								
Fordelingstal								
Kirkevængtet 6C, st.tv.	26	2,2%	9.865	822	5.755	480	3.288	274
Kirkevængtet 6C, st.th.	39	3,3%	14.798	1.233	8.632	719	4.933	411
Kirkevængtet 6C, 1.tv.	27	2,3%	10.245	854	5.976	498	3.415	285
Kirkevængtet 6C, 1.th.	40	3,4%	15.177	1.265	8.853	738	5.059	422
Kirkevængtet 6C, 2.tv.	27	2,3%	10.245	854	5.976	498	3.415	285
Kirkevængtet 6C, 2.th.	40	3,4%	15.177	1.265	8.853	738	5.059	422
Kirkevængtet 6C, 3.tv.	27	2,3%	10.245	854	5.976	498	3.415	285
Kirkevængtet 6C, 3.th.	40	3,4%	15.177	1.265	8.853	738	5.059	422
Kirkevængtet 6C, 4.tv.	27	2,3%	10.245	854	5.976	498	3.415	285
Kirkevængtet 6C, 4.th.	40	3,4%	15.177	1.265	8.853	738	5.059	422
Kirkevængtet 6B, st.tv.	36	3,0%	13.659	1.138	7.968	664	4.553	379
Kirkevængtet 6B, st.th.	31	2,6%	11.762	980	6.861	572	3.921	327
Kirkevængtet 6B, 1.tv.	37	3,1%	14.039	1.170	8.189	682	4.680	390
Kirkevængtet 6B, 1.th.	33	2,8%	12.521	1.043	7.304	609	4.174	348
Kirkevængtet 6B, 2.tv.	37	3,1%	14.039	1.170	8.189	682	4.680	390
Kirkevængtet 6B, 2.th.	33	2,8%	12.521	1.043	7.304	609	4.174	348
Kirkevængtet 6B, 3.tv.	37	3,1%	14.039	1.170	8.189	682	4.680	390
Kirkevængtet 6B, 3.th.	33	2,8%	12.521	1.043	7.304	609	4.174	348
Kirkevængtet 6B, 4.tv.	37	3,1%	14.039	1.170	8.189	682	4.680	390
Kirkevængtet 6B, 4.th.	33	2,8%	12.521	1.043	7.304	609	4.174	348
Kirkevængtet 6A, st.tv.	31	2,6%	11.762	980	6.861	572	3.921	327
Kirkevængtet 6A, st.th.	33	2,8%	12.521	1.043	7.304	609	4.174	348
Kirkevængtet 6A, 1.tv.	31	2,6%	11.762	980	6.861	572	3.921	327
Kirkevængtet 6A, 1.th.	33	2,8%	12.521	1.043	7.304	609	4.174	348
Kirkevængtet 6A, 2.tv.	31	2,6%	11.762	980	6.861	572	3.921	327
Kirkevængtet 6A, 2.th.	33	2,8%	12.521	1.043	7.304	609	4.174	348
Kirkevængtet 6A, 3.tv.	31	2,6%	11.762	980	6.861	572	3.921	327
Kirkevængtet 6A, 3.th.	33	2,8%	12.521	1.043	7.304	609	4.174	348
Kirkevængtet 6A, 4.tv.	31	2,6%	11.762	980	6.861	572	3.921	327
Kirkevængtet 6A, 4.th.	33	2,8%	12.521	1.043	7.304	609	4.174	348

Kirkevænget 6C, 5.tv.	2500	Valby	26	2,2%	9.865	822	5.755	480	3.288	274
Kirkevænget 6C, 5.th.	2500	Valby	39	3,3%	14.798	1.233	8.632	719	4.933	411
Kirkevænget 6B, 5.tv.	2500	Valby	35	3,0%	13.280	1.107	7.747	646	4.427	369
Kirkevænget 6B, 5.th.	2500	Valby	27	2,3%	10.245	854	5.976	498	3.415	285
Kirkevænget 6A, 5.tv.	2500	Valby	33	2,8%	12.521	1.043	7.304	609	4.174	348
Kirkevænget 6A, 5.th.	2500	Valby	26	2,2%	9.865	822	5.755	480	3.288	274
Sum	1.186	100,0%	1.186	100,0%	450.000	37.500	262.500	21.875	150.000	12.500
Min			26	2,2%	9.865	822	5.755	480	3.288	274
Max			40	3,4%	15.177	1.265	8.853	738	5.059	422
Middel			33	2,8%	12.500	1.042	7.292	608	4.167	347

Målsætning for opsparing

Vinduesprojekt	2.500.000
Tag	100.000
Til diverse, uforventet	400.000
Total	3.000.000

Nuværende indestående efter finansiering af TV og fiber

Nuværende indestående	1.150.000
TV + fiber	400.000
Tilbageværende opsparing	750.000

Nye penge	2.250.000
------------------	------------------

Valby Langgade 39A^{4t}
2500 Valby

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

21/8 2017

Vedr. Ejerforeningen Kirkevænget

Rettelse til referatet fra den ordinære generalforsamling den 15/6 2017

Vi er blevet gjort opmærksom på, at der er en fejl i referatet fra den ordinære generalforsamling, i Ad. 8.B.1.:

Bestyrelsen foreslog opsparring til vinduesskiftning mod Kirkevænget igangsættes pr. 1. juli 2017 og når de opsparede midler er til rådighed, igangsættes vindesudskiftningen mod Kirkevænget.

Det blev på generalforsamlingen vedtaget, at opsparringen skal starte pr. 1/8 2017.

Opkrævningen for perioden 1/8-31/8 2017 vil blive opkrævet pr. 1/9 2017.

Vi undskylder fejlen.

Med venlig hilsen

A/S Amager Ejendomsadministration.