



**REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I
E/F KIRKE VÆRLØSEVEJ 26 OG 26 A**

Tirsdag den 13. maj 2014 kl. 13.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Kirke Værløsevej 26 og 26 A. Generalforsamlingen fandt sted hos Palle Jakobsen, Pjak Holding ApS, Kirke Værløsevej 26 A, 3500 Kirke Værløse.

Dagsordenen var følgende:

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
2. Forelæggelse af driftsbudget for det kommende år til godkendelse og fastsættelse af max. for foreningens kassekredit.
3. Behandling af forslag fra bestyrelsen.
4. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt han afgår. (*Palle Jakobsen er på valg*).
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen. (*På valg er: Ib Engelhard Nielsen*).
6. Valg af 1 suppleant.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Fra ejerforeningen var samtlige lejligheder repræsenteret ved fremmøde bortset fra lejlighed 7, 9 og 11.

Fra Ejendomsadministrationen 4-B A7S deltog direktør Anette Kirkeskov.

Anette Kirkeskov blev valgt til dirigent, og dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen ikke havde nogen indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed eller mod generalforsamlingens beslutningsdygtighed.

Ad 1

Bestyrelsens formand, Palle Jakobsen, aflagde bestyrelsens årsberetning, der vedhæftes nærværende referat.

Årsberetningen blev taget til efterretning af generalforsamlingen, der takkede formand og bestyrelse for deres indsats.

Derefter gennemgik Anette Kirkeskov årsregnskabet for 2013. Dette udviste et overskud på 71.000 kr., hvilket var et resultat, der var 118.000 kr. mere positivt end det budgetterede underskud på 47.850 kr. Årsagen til dette resultat var, at alle poster på

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

budgettet var afholdt med færre kroner end budgetteret, herunder var det budgetterede malerarbejde på ca. 60.000 kr. ikke afholdt i 2013, men udskudt til 2014.

Under administration var ikke blevet afholdt de 25.000 kr., der var afsat til tinglysning af ny vedtægt, fordi dette endnu ikke var gennemført, idet tinglysningen i 2012 blev afvist, fordi tinglysningsdommeren mente, at der skulle være 100 % tilslutning.

Generalforsamlingen besluttede om dette, at der skulle afholdes en ny ekstraordinær generalforsamling primo oktober måned med henblik på at få den nye vedtægt vedtaget med 100 % tilslutning.

Efter overførsel af de 71.000 kr. til egenkapitalen androg denne nu 190.000 kr., og hensættelser til kommende større opgaver var øget til 425.000 kr. Herfra var ellers afsat 100.000 kr. i 2013 til få istandsat fyrrummet, men da Vestforbrændingens indlægning af deres varmetilførsel var blevet udskudt året igennem, så blev istandsættelsen tilsvarende udskudt til gennemførelse i 2014.

Anette Kirkeskov kunne oplyse, at de 4.200 kr., der var anført som service elevator i note 5 på side 9, i stedet skulle stå på linjen ovenover i samme note, under posten service varmeanlæg, da det vedrørte Lygas' serviceabonnement frem til 31.08.2014.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt årsregnskabet.

Ad 2

Anette Kirkeskov forelagde budgettet for 2014 og det vejledende for 2015 og 2016, hvor der indtil videre ikke var foreslået nogen stigning. Under vedligeholdelse var der afsat 150.000 kr. til diverse vedligeholdelse plus maling af vinduerne, jf. oplysning under regnskabet. Endvidere var afsat 130.000 kr. til renoveringen af fyrrødder samt ny vandvarmer og cirkulationspumpe, og til dette formål skulle henlæggelserne til større vedligeholdelsesopgaver benyttes. Dermed endte budgettet for 2014 med at balancere, og det overførte overskud til næste år androg 191.000 kr. Foreningens opsparede overskud pr. ultimo 2014 ville slutte på 345.000 kr. Med uændrede bidrag ville foreningen, som det så ud nu, fortsat kunne spare op i de kommende år, indtil større nødvendige arbejder måtte vise sig.

En ejer, som lejer ud, foreslog, at man fra budgettet fjernede udgiften til udfærdigelse af varmeregnskab og i stedet satte beløbet på varmeregnskabet. Dette ønske kunne

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

foreningen godt imødekomme, så længe det beløb, der i stedet skulle påføres varme-regnskabet, alene drejede sig om udfærdigelsen af det.

En anden ejer foreslog, at foreningen skulle udskifte de gamle fordampningsmålere med digitale målere, således at målingerne kunne følges i mange år, og således at man ikke behøvede at have adgang til aflæsning af målerne, men blot kunne trykke på en knap og få aflæsningerne (såkaldt drive-by løsning). Aktuelt havde ejeren indhentet tilbud fra Brunata, og det besluttedes, at 4-B skulle indhente tilbud fra det nuværende varmeregnskabsfirma, Ista, som under alle omstændigheder kendte til antallet af radiatorer etc. (*Anette har skrevet til Ista og bedt om et tilbud.*)

Det var dirigentens opfattelse, at man ville kunne beslutte en udskiftning til digitale målere, uden at det havde været stillet som forslag til generalforsamlingen, fordi en udskiftning er en fornuftig og tiltrængt disposition, da regnskabet dermed altid vil kunne aflægges på baggrund af alles aflæste forbrug, hvor det i dag afhænger af, at der skal være adgang til alle lejemål. Endvidere er det med digitale målere enkelt for brugerne at følge sit forbrug på hver måler gennem flere år.

Endelig vil udskiftningen betale sig hjem inden for de første fem til syv år, idet varmeregnskabshonoraret vil blive nedsat med ca. 6.000 kr. pr. år som følge af, at man ikke skal læse målerne af inde i lejemålene. Den resultatførte udgift vil kunne indskrænkes til en afskrivning over 5 år på 7-8.000 kr., hvorved merudgiften til målerne blot vil andrage nogle 1-2.000 kr./år.

Budgettet blev godkendt med disse få rettelser.

Ad 3

Der var fra en ejer fremsat forslag om, at bestyrelsen skulle fremskaffe tilbud fra andre ejendomsadministratorer for at tjekke prisen. Hertil oplyste andre, at man var trygge ved at bruge 4-B A/S, som havde kendt foreningen lige fra stiftelsen. Endvidere havde formanden allerede sidste år varslet, at han ville gå af i år på grund af arbejdsmæssige omstændigheder. Imidlertid havde han på bestyrelsesmødet oplyst, at han ville blive, såfremt 4-B ville deltage i bestyrelsesmøder, indkalde til dem og skrive referat fra dem, ligesom de også gør med generalforsamlingerne. Dette var accepteret af 4-B.

Forslagsstilleren trak herefter sit forslag.

Ad 4

Foreningens formand, Palle Jakobsen, var på valg og blev genvalgt.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Ad 5

Efter valget til bestyrelsen sammensætter denne sig i sin helhed således:

Palle Jakobsen (Pjak Holding ApS) (formand)

Kirke Værløsevej 26 A, 3500 Værløse

på valg år 2016

Lars Egeris Pedersen (næstformand)

Pedersen Properties

Kirke Værløsevej 26 A

på valg år 2015

Leif Trier

Bjørnholmsvej 35, 3500 Værløse

på valg år 2015

Ib Engelhard Nielsen

Kirke Værløsevej 26.

på valg år 2016

Per Billesøe

Billesøe og Baltzer Forlag, Kirke Værløsevej 26 A, 1.

på valg år 2015

Ad 6

Til suppleant genvalgtes Mads Sønderkær, Kirke Værløsevej 26.

Nedenfor anføres bestyrelsesmedlemmernes mailadresser og telefonnumre:

- Palle Jakobsen - pjakholding@mail.dk

☎ 44 47 37 02

- Lars Egeris Pedersen - lars@egeris.dk

☎ 44 44 47 47

- Leif Trier - l.h@htrier.dk

☎ 44 48 55 85

- Ib Engelhard Nielsen - ib.engelhard@gmail.com

☎ 44 48 27 12

- Per Billesøe - billesoe@forlagene.dk

☎ 44 47 02 33

- Mads Sønderkær - jemarks@jemarks.dk

☎ 44 48 66 00

Ad 7

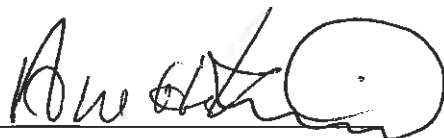
Til revisor genvalgtes statsaut. revisor Morten Clauson-Kaas, Nivåpark 2, 2990 Nivå.

Ad 8

Leif Trier oplyste, at han nu havde opsagt HNG, hvilket kunne ske med en måneds varsel. Herefter er I/S Vestforbrændingen simpelthen foreningens fremtidige leverandør af varme.

Da intet yderligere var til behandling hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden og en god generalforsamling.

5/2014 som dirigent og referent: Anette Kirkeskov



Generalforsamling i Ejerforeningen Kr. Værløsevej 26 + 26 A, 3500 Værløse.

Tirsdag den 13. maj 2014 Kl. 13.00

Formandens årsberetning.

Velkommen til Generalforsamlingen 2014.

Formandens beretning bliver i år ikke særlig lang, foreningen fungerer i store træk fornuftigt, det er min opfattelse at de nuværende leverandører af div. ydelser stort set leverer den ønskede service.

Den store udfordring i det forgangne år har jo naturligvis været installation af fjernvarme, og forberedelserne til dette, det har medført en del gener på P fronten især ved bygning 26A, men entreprenøren har vist stor samarbejdsvilje, og selv om anlægsarbejdet har taget længere tid end forventet og lovet, har det været OK.

Den nye kedel blev monteret og idriftsat i går mandag den 12. maj, og det bliver spændende at følge varmemeforbruget det næste år, for at se om vores tiltag med det nye anlæg og hulmursisolering giver sig udslag i et forbedret varmeregnskab.

Selve anlægsarbejdet er stort set færdigt, der mangler lidt beplantning og den endelige afslutning af asfaltering og afstribning vil blive foretaget til efteråret.

Bygningsvedligehold i det forgangne år har været på normalt niveau, og der er igangsat reparation af huller i asfalt, og der er nogle reparationer og epoxymaling af beton på udsatte steder.

Arealer ud mod Kr. Værløsevej er forskønnet med kantsten og asfalt, således P arealet er blevet bredere og fremstår pænt.

Det blev på sidste generalforsamling vedtaget at vinduerne skulle eftergås før en evt. maling udvendigt, dette arbejde er udført, og udvendig maling er bestilt og udføres i nærmeste fremtid.

Bestyrelsen har, igen, overtalt mig til at opstille som formand for en periode mere, dette har jeg accepteret mod at Ejendomsadministrationen 4-B, indkalder og deltager i bestyrelsesmøder og generalforsamlinger, og ligeledes tager referater fra disse.

MEN – det er altså sidste periode jeg genopstiller og jeg ser meget gerne at en anden overtager posten allerede på denne generalforsamling.

Palle Jakobsen.