



Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Kirke Værløsevej 26 og 26 A.

Ejerforeningen Kirke Værløsevej 26 og 26 A afholdt ordinær generalforsamling tirsdag 8. maj 2018, kl. 15:00 hos Per Billesø, Kirke Værløsevej 26 A, 3500 Værløse.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
3. Forelæggelse af driftsbudget for det kommende år til godkendelse og fastsættelse af max. for foreningens kassekredit.
4. Behandling af forslag fra bestyrelsen eller medlemmer.
5. Valg af formand for bestyrelsen for så vidt han afgår. (*Per Billesø er sidste år valgt som formand frem til 2019.*)
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen. *På valg er: Kim Wichmann, som er villig til genvalg. Derudover skal vælges ét bestyrelsesmedlem til erstatning for Dyrlæge Ib Engelhard Nielsen, der desværre afgik ved døden den 15. marts).*
7. Valg af 1 suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af alt det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Af foreningens 16 lejligheder, var de 9 repræsenteret ved fremmøde eller fuldmagt, mens lejlighederne 2 og 7, 8, 9, 10, 11 og 12 ikke var til stede.

Fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S deltog Anette Kirkeskov og Gert Sørensen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Som dirigent blev valgt Anette Kirkeskov, og dirigenten kunne indledningsvist konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i enhver henseende.

Gert Sørensen fra Ejendomsadministrationen 4-B blev valgt til referent.

Ad 2. – Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.

Som formand fremlagde Per Billesø årsberetningen for det forløbne år.

- Leif Trier, som har været vicevært i årtier, sagde op med virkning fra 1/1-2018 og i den forbindelse skal forsikring på ansatte opsiges (er sket).
- Jimmy Nielsen Servicebilen ApS overtager opgaven og kommer, når der ringes og aftales opgaver, som skal udføres.
- DPH har justeret varmesystemet tidligere i år. Det forventes, der senere kan indgås egentlig serviceaftale.
- Varmerummet er ikke rengjort siden 1/1-18, hvor viceværten stoppede, men nu har de håndværkere, der er beskæftiget med årets byggesag, fået lov til at benytte rummet mod at de gør rummet rent, når de er færdige med arbejderne på ejendommen.
- WC ved fyrrummet er til de, der hjælper ejerforeningen med diverse arbejder og de har nu fået en nøgle.
- Der har været et stort hul i vejen mellem blokkene, som er blevet lappet.
- Der er etableret 3 store kloakdæksler ind mod Novo som Novo har betalt. Det er en del af den aftale, som tidligere er indgået med Novo.

Der var ikke yderligere til formandens beretning, og beretningen blev herefter taget til efterretning.

Anette Kirkeskov fra 4-B gennemgik årsregnskabet.

Regnskabet udviste et overskud på kr. 200.101,-, og pr. 31.12. beløb egenkapitalen sig derfor til kr. 883.988 kr./år. og hensættelser til større opgaver til kr. 530.000,-.

Der var enkelte spørgsmål til regnskabet, hvorpå regnskabet blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Ad 3. – Forelæggelse til godkendelse af budget for det kommende år til godkendelse.

Anette Kirkeskov forelagde budgettet for 2018 til godkendelse.

Fællesbidraget opkræves uændret med 564.000 kr./år.

Generalforsamlingen godkendte budgettet, der dermed ikke skal stige i 2018.

Arbejdsskadeforsikring er i budgettet sat til 2.500,- men skal slettes da der ikke er nogle ansatte i ejerforeningen pr. 1/1-18.

Ad 4. – Indkomne forslag.

Der var ingen forslag.

Ad 5. – Valg af formand for bestyrelsen for så vidt han afgår.

Per Billesø er på valg og generalforsamlingen tilsluttede sig dette med akklamation .

Ad 6 og 7. – Valg af næstformand og medlemmer til bestyrelsen.

På valg som bestyrelsesmedlemmer var Kim Wichmann og Dyrlæge Ib Engelhard Nielsen som desværre afgik ved døden den 15. marts.

Kim Wichmann ønskede genvalg og blev valgt med akklamation.

Birthe Jensen, som på nuværende tidspunkt er suppleant, blev valgt til bestyrelsen, også med akklamation.

Bestyrelsen sammensætter sig i sin helhed herefter således:

Per Billesø (Billesø og Baltzer Forlag) - Formand

Kirke Værløsevej 26A 1, 3500 Værløse

På valg år 2020

Lars Egeris Pedersen – Næstformand

Pedersen Properties, Kirke Værløsevej 26A

På valg år 2019

Mads Sønderkær

Kirke Værløsevej 26

På valg år 2019

Kim Wichmann

Kirke Værløsevej 26 A

På valg år 2020

Birthe Jensen

Kirke Værløsevej 26 A

På valg år 2020

Ad 8. Valg af suppleanter.

Der var ingen kandidater, hvorfor bestyrelsen må klare sig uden suppleanter ind til næste år.

Nedenfor anføres bestyrelsesmedlemmernes mailadresser og telefonnumre:

- | | |
|--|---------------|
| - Per Billesø – billesoe@forlagene.dk | ☎ 44 47 02 33 |
| - Lars Egeris Pedersen – lars@egeris.dk | ☎ 44 44 47 47 |
| - Mads Sønderkær – jemarks@jemarks.dk | ☎ 44 48 66 00 |
| - Kim Wichmann – kw@top-print.dk | ☎ 31 19 73 54 |
| - Birthe Jensen – bj@team.dk | ☎ 44 48 15 55 |

Ad 9. – Valg af revisor.

Statsaut. revisorer, Redmark, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg, blev genvalgt som revisor.

Ad 10. – Eventuelt.

Drøftelse af status for de nye galger, der på sidste års generalforsamling blev vist frem og vedtaget som foreningens fremtidige skilteform sådan at forstå, at foreningen leverer galgerne, og Birte Jensen, BJ Team, udfører selve skiltene efter bestilling fra ejerne/lejerne.

Husordenen skal tilrettes med de nye regler for skiltning, så de ejere, der udlejer, har nemt ved at videregive oplysningerne til deres nye lejere.

Lars oplyste også at han havde en planche som viser placeringen af alle galger, hvor de forskellige erhverv er beliggende, og denne planche skal placeres først på ejendommen ved trappen ude ved vejen. Planchen blev fremvist ved rundgang på ejendommen efter generalforsamlingen.

Aller først skal alle skilte på gavlene på plads i 2 rækker.

Der var ikke yderligere emner under eventuelt.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent: Anette Kirkeskov



Som formand: Per Billesø

Referatet er underskrevet digitalt med Penneo

Husordenen gælder som et tillæg til og som en uddybning af de ordensregler, der er fastsat i ejerforeningens vedtægter.

Husordenen gælder for både ejere og lejere samt for personer som ejere/lejere giver adgang til ejendommen (herunder gæster, håndværkere m.fl.)

Husordenen revideres løbende af bestyrelsen. Hvis bestyrelsen vedtager ændringer, vil de blive forelagt på førstkommende generalforsamling til godkendelse.

(Denne husorden er vedtaget på generalforsamlingen 15. maj 2012)

Husorden for ejerforeningen Kirke Værløsevej 26 og 26 A

Som hovedregel opfordres beboerne til i alle forhold at vise hensynsfuldhed overfor andre beboere og for bebyggelsen som helhed. Man bør afholde sig fra handlinger, der kan være til skade eller ulempe for andre.

Husordenen har til formål at præcisere pligter og rettigheder for ejerlejlighederne således, at ejendommen fremstår i en rimelig ren- og vedligeholdt stand samt, at der kan opnås en rimelig sameksistens for alle, der har et lovligt ærinde i bebyggelsen og tilhørende fællesarealer.

Den enkelte beboer har pligt til at følge ejerforeningens beslutninger og ordensforskrifter, herunder denne husorden.

Ejerlejlighederne

Ved større indvendige reparationer, istandsættelser og ombygninger gælder disse retningslinjer:

Inden arbejdet påbegyndes, skal administrator og varmemester orienteres i god tid. De skal vide, hvilke arbejder, der sættes i gang, og hvis der kræves byggetilladelse, skal administrator have tilsendt en kopi af ansøgningen til kommunen plus en kopi af svaret.

Beboerne skal sende en arbejdsplan til administrator, inden arbejdet påbegyndes. Arbejdsplanen skal nøje angive byggearbejdernes art og omfang samt tidspunkterne for selve arbejdet. Når administrator har godkendt planen, skal de omkringboende underrettes.

Ejeren af lejligheden er ansvarlig for, at der efter hver arbejdsdag er ryddet op og gjort rent ved alle berørte fællesarealer, herunder indgangspartier, trappeopgang, samt øvrige udenomsarealer.

Det understreges, at beboerne kun har ret til at foretage indvendige forandringer og installationer, der ikke svækker ejendommens bærende konstruktion eller medfører indgreb i ejendommens tekniske installationer

Ved udlejning må der ikke udlejes til støjende fabrikation.

Der må ikke forekomme lugt- og støjgener fra ejerlejlighederne, heller ikke fra åbentstående vinduer. Ejeren af den enkelte lejlighed skal sørge for støjdæmpende isolering og effektiv udsugning, hvis dette er nødvendigt for udøvelsen af erhvervet.

Forsikringskader

Ved vandskader som følge af sprængt vandrør eller andre skader på ejendommen kontaktes varmemesteren. Ejendommens forsikring dækker ikke glas og kummer. Skader af denne art dækkes af beboernes egen forsikring.

Vand

Vandforbrug afregnes efter haneandele.

Hvis vandforbruget er større en normalt til vask og rengøring eller indgår i produktion kan ejerforeningen kræve opsat vandmåler for ejerens regning. Hvis opsætning af måler er særlig omkostningskrævende, kan der aftales afregning for et nærmere fastsat forbrug.

For at undgå vandspild skal det tilses at vandhaner, cisterner med mere er tætte. Installation af nye toiletter skal være med stor og lille skyl.

Vinduer

Samtlige gangarealer og facader er fællesanliggende. Ved større vedligeholdelse eller facadearbejde, såsom vinduesudskiftning, skal ejerforeningen spørges til råds. Det påhviler den enkelte ejer at vedligeholde vinduerne indvendigt og udvendigt.

Radiatorer og varme:

Enhver udgift i forbindelse med uskiftning af utætte radiatorer og defekte termostater påhviler den enkelte ejer.

Der er opsat en varmemåler på alle radiatorer. Måleren måler ikke varmemeforbrug men udelukkende temperatur ved radiatoren. Således måles et forbrug selvom radiatoren altid er lukket.

Forbruget aflæses én gang årligt af eksternt firma, som skal have adgang til lejligheden.

Repos og gangarealer

Reposer og øvrige gangarealer skal holdes rene og ryddelige og må ikke benyttes til opmagasinering. Efter brandmyndighedernes forlangende må der ikke i indgangspartier, på trappereposer og kældergange, henstilles eller opbevares genstande, der kan være til gene for beboerne eller hæmme flugtvejen i tilfælde af brand.

Skiltning

Der må ikke opsættes skilte, reklamer, udhængsskabe m.v. på ejendommen på andre steder end vedtaget af generalforsamlingen.

Der kan kun opsættes et skilt på endegavl for hver ejerlejlighed i samme størrelse og placering som øvrige skilte for hver ejerlejlighed. Ved trappeopgange kan opsættes et fælles skilt efter ejerforeningens anvisning. Målene og placering sker efter bestyrelsens anvisning.

Foreningen kan opsætte en galge ved hver hovedindgang til de enkelte ejere/lejere. Galgen indeholder et enkelt fast skilt til navneformål. Ejere/lejere betaler og bestemmer selv teksten på skiltet.

Særligt om affald og renovation

Der er opstillet 6 affaldsstativer, der alene må anvendes til husholdningsaffald fra ejendommen.

Alt andet affald skal bortskaffes for egen regning.

Der kan efter ejerforeningens tilladelse opstilles mindre affaldscontainere, fortrinsvis under reposer, eller hvor de ikke til gene for trafikken eller skæmmer området.

For at bevare et rent og velholdt udseende af ejendommens fællesarealer, må der ikke efterlades cigaretskod, flasker efterladenskaber fra husdyr eller andet affald på ejendommens fællesarealer, og ejer/lejer skal i alle sammenhænge rydde op og gøre rent efter sig selv.

Parkering og udendørs fællesarealer

Kørsel på ejerforeningens terræn skal foregå med forsigtighed og under iagttagelse af såvel sikkerhed som støjniveau.

Kørsel med enhver form for transportmidler skal på ejendommens område foregå med forsigtighed og under iagttagelse af størst mulige hensyn til beboerne. I øvrigt gælder Færdselslovens bestemmelser.

Biler og motorcykler må kun parkeres på de afmærkede parkeringspladser. Pladsen foran ramper er alene til aflæsning og pålæsning. Cykler, knallerter mv. henvises til cykelstativerne.

I følge lovgivningen, skal biler og motorcykler støje mindst muligt, og må ikke holde med motoren gående i over 3 minutter.

Parkering er forbudt foran indgangene. Biler og motorcykler skal parkere på P-pladserne.

Lastbiler, private campingvogne og uregistrerede motorkøretøjer må ikke parkeres på ejendommens område.

Vejene er ensrettede. Indkørsel sker fra ydersiden af ejendommen. Udkørsel fra vejen mellem de to ejendomme. På denne vej skal parkering ske i kørselsretningen.

Ejendommen kan, under iagttagelse af de derom givne regler lade motorkøretøjer fjerne, hvis de parkeres i modstrid med disse anvisninger.

Erhvervsmæssig benyttelse af ejerforeningens fællesarealer kan kun ske efter skriftlig aftale med ejerforeningens bestyrelse.

Beplantning af bede ved ejendommen må ikke beplantes yderligere af ejere/lejere, og disse arealer bør beskyttes bedst muligt. Ejerforeningen indgår aftale om vedligeholdelse. Aftale om vintervedligeholdelse af veje- og gangarealer på hverdage indgås ligeledes. Skulle enkelte ejere i perioder have brug for at anvende lokalerne i weekenderne, sørger foreningen for saltning og snerydning på den/de relevante gangstier, trapper og reposer

Generelle ordensforskrifter

Aktiviteter på ejendommen må ikke forstyrre andre ejere/lejere og deres aktiviteter. Det gælder lugtgener samt mekaniske, optiske og elektroniske forstyrrelser.

Hvis håndværkere får brug for adgang til ejendommens indendørs fællesarealer for at komme til installationer og lignende, må det kun ske efter anvisning af varmemesteren. Varmemesteren kontaktes, såfremt der er brug for at lukke for vand/varme.

Overholdelse af husordenen

Forsætlige skader eller skader, der udspringer af grov uagtsomhed mod ejendommen eller fællesarealerne, skal erstattes af den ejer/lejer, der forvolder skaden. Administrationen, ejerforeningen og varmemesteren har ret til at påtale overtrædelse af husordenen, og deres anvisninger skal følges.