



## REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

### E/F KIRKE VÆRLØSEVEJ 26 OG 26 A

Tirsdag den 27. april 2004 kl. 16.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Kirke Værløsevej 26 og 26 A. Generalforsamlingen fandt sted hos snedkermester Egeris, Kirke Værløsevej 26 A, kælderen, 3500 Værløse.

#### **Dagsordenen er 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. Valg af formand for bestyrelsen, forsåvidt han afgår. (**Formanden var på valg**).
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen. (**På valg var: Flemming Rossing og Mads Sønderkær Pedersen**).
5. Valg af 1 suppleant.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt.

Til behandling for generalforsamlingen var udover bestyrelsens ønske om at behandle emner vedrørende kedelanlæg og gasbrændere samt regler om skiltning på husenes gavle tillige fremsendt et decideret forslag vedrørende skiltning på sydgavlen fra Mads Sønderkær Pedersen. Forslaget behandles under dagsordenens punkt 7.

Af foreningens 16 ejerlejligheder var de 13 repræsenteret ved fremmøde. Fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S deltog direktør Anette Kirkeskov.

Anette Kirkeskov blev indledningsvist valgt til dirigent, og dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i nødvendigt omfang. Generalforsamlingen var enig i begge dele.

#### **Ad 1**

Foreningens formand, Howaldt Christensen, aflagde bestyrelsens årsberetning:



Der var udført en del planlagte og en del ikke planlagte arbejder:

Faldstammen i kælderen i nr. 26 samt hos Leif Trier var udskiftet, idet den var tæret op, hvilket igen var et resultat af valsefabrikken, der for år tilbage lå på 1. sal.

Grundvandspumpen var blevet repareret.

I kælderen i nr. 26 var der tillige repareret et utæt vandrør, og der var påsat nye ventiler.

Træerne mod nord var fældet og kørt bort (planlagt arbejde).

Betonreparationer af trapper og reposer i nr. 26 var gennemført (planlagt arbejde).

Og endelig havde det været helt nødvendigt at ordne afløbsbrøndene mellem de to huse med etablering af dræn mv. for alt i alt 65.500 kr.

Dette sidste medførte, at renovering af betontrapper og reposer i nr. 26 A måtte udsættes til 2004.

Snerydningen er gået OK, og der er i alle tilfælde ikke modtaget kritik.

Der skal nu ansættes en ny sneryder, da Brøndsted holder op.

Gårdmanden arbejder udmærket, men han reducerer på kort sigt indsatsen, hvorfor foreningen på længere sigt må finde en ny.

Der har i årets løb været en del drøftelser omkring den nye lejer, træningscentret i nr. 26, om forskellige forhold, herunder dels parkeringsproblemer, dels i relation til måling af vand og varme. Parkeringsproblemet har heldigvis vist sig at være mindre end forventet, og med hensyn til kold- og varmtvandsproblematikken så er der dels opsat vandmålere fra 1. marts, og for tiden indtil da, vil der blive beregnet forholdsmæssigt.



Med hensyn til fremtiden, så melder den om muligt skift af gasbrænderne - måske af hele kedelanlægget. Der skal laves en asfaltplan, og opkrævning af fællesudgifter skal justeres i forhold til det hele.

Generalforsamlingen var enig i, at P-pladserne ikke var så stort et problem som antaget, men udlejer blev pålagt at indskærpe over for sin lejer, at han skal sørge for, at der først og fremmest parkeres mellem de to blokke.

Endvidere var der meget ros, til det arbejde der var udført på reposerne, og i det hele taget godkendte generalforsamlingen årsberetningen.

Anette Kirkeskov gennemgik årsregnskabet for 2003, der viste sig at være praktisk talt identisk med det vedtagne budget for 2003. Således var der et årsresultat på minus 112.600 kr. i forhold til et budgetteret resultat på 110.700 kr.

Egenkapitalen var herefter positiv med 75.788 kr., hvilket beløb blev overført til næste års budget, jf. dette.

Årsregnskabet blev godkendt af generalforsamlingen.

## Ad 2

Forud for gennemgang af budgettet var det betimeligt, at Leif Trier forelagde sine betragtninger om naturgasbrænderne samt om kedelanlægget i sin helhed. Naturgasbrænderne er tæt på ikke at kunne mere, og man kan ikke få reservedele til dem. Derfor ville det være nærliggende at udskifte dem, før de lige pludselig går i stykker. Imidlertid er der det aspekt, at kedlen, som er fra 1982, dels har en alder, hvor der ikke kan skaffes de elementer, der er i kedlen, dels har en virkningsgrad på 85%. Et nyt kedelanlæg, opbygget i kaskadekobling, vil have en teoretisk udnyttelse på 104% og en kostpris på ca. 160.000 kr. Hertil kommer montage, ændringer i rørføringer samt demontage og bortkørsel af de gamle kedler.

Generalforsamlingen drøftede frem og tilbage, hvad de skulle beslutte, og resultatet var at bede ejendommen varmeingeniør oplyse, hvorvidt han mente, at der var grund til p.t. at udskifte kedlen, for hvis det ikke er tilfældet, så er det alene de to naturgasbrændere, der skal udskiftes til en pris på ca. 42.000 kr. *(Leif Trier har efterfølgende spurgt ingeniør Poulsen fra Teknologisk Institut om det med kedlerne, men han mener ikke, der er grund til at udskifte dem på nuværende tidspunkt).*



Generalforsamlingen besluttede alt i alt, at drøftelsen om kedel og brændere ikke skulle påvirke det foreliggende budget.

Anette Kirkeskov forelagde herefter budgettet for 2004 samt det vejledende for 2005 og 2006.

Af budgettet fremgik, at fællesbidragene var budgetteret ud fra en intention om 5% stigning p.a. hvert år i de følgende år.

Udgifterne var, inklusive 75.000 kr. til murerarbejde på trapper og reposer i stueetagen i nr. 26 A, i alt budgetteret til 410.000 kr., hvilket isoleret for året ville give et driftsunderskud på godt 50.000 kr. til modregning i det overførte overskud fra regnskabet.

Leif Trier oplyste, at han havde fået en reminder fra HNG om, at foreningen skal sikre, at serviceeftersynet omfatter alle gasinstallationer - også de fra hovedhanen frem til gasbrænderen. Weishaupt har svaret bekræftende herpå.

Leif Trier oplyste endvidere, at det var sandsynligt, at man burde foretage rensning af varmtvandsbeholderen hvert år, når forbruget af varmt vand nu faktisk var fordoblet med træningscentrets forbrug. Dirigenten fastslog, at i så fald måtte det betragtes som en sær-omkostning, der skulle dækkes af udlejer. Udlejer bekræftede dette. *(Leif Trier har også drøftet dette spørgsmål med ingeniør Poulsen fra Teknologisk Institut, der mener, at det ikke i første omgang bliver nødvendigt med ændring af udsyringsintervallerne for varmtvandsbeholderne, men man skal vente og se, om behovet opstår).*

Generalforsamlingen godkendte budgettet med stigningen på de 5% pr. 1. juli (i år bliver det ikke før).

### Ad 3

Howaldt Christensen blev genvalgt som formand for bestyrelsen.

### Ad 4

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

**Howaldt Christensen**, formand,

Elmevej 17, 3500 Værløse

på valg år 2006

**Flemming Rossing**

Ballerupvej 74, 3500 Værløse

på valg år 2006



## EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Anette  
Kirkeskov HD

Andelsboligforeninger  
Ejerforeninger  
Udlejningsejendomme  
Erhvervsjendomme

-5-

### Mads Sønderkær Pedersen

Kirke Værløsevej 26 1. mf. tv

på valg år 2006

### Leif Trier,

Bjørnholmsvej 35, 3500 Værløse

på valg år 2005

### Ib Engelhard Nielsen

Kirke Værløsevej 26

på valg år 2005.

### Nedenfor anføres bestyrelsesmedlemmernes mailadresser og telefonnumre:

- Jørgen Howaldt Christensen - howaldt@tdcadsl.dk - ☎ 44 48 20 84  
Mobil 4054 8580
- Flemming Rossing - f.rossing@sol.dk - ☎ 44 48 24 54  
Mobil 4030 5754
- Mads Sønderkær Pedersen - jemaks@jemaks.dk - ☎ 44 48 66 00
- Leif Trier - leif.trier@privat.dk - ☎ 44 48 55 85
- Ib Engelhard Nielsen - ib.engelhard@adr.dk - ☎ 44 48 27 12.

### Ad 5

Til suppleant valgtes Lars Egeris Pedersen, Kirke Værløsevej 26 A, 3500 Værløse.

### Ad 6

Til revisor genvalgtes statsautoriseret revisor Flemming Schierning, Store Kongensgade 95, 1., 1254 Kbh. K.

### Ad 7

Under eventuelt drøftedes dels det indsendte forslag fra Mads Sønderkær om skiltning på sydgavlen, dels skiltningen i almindelighed.

Forslaget, om at hver ejer/lejer/bruger må opsætte ét skilt pr. lejlighed med samme mål og i materiale som de nuværende skilte, vil indebære helt op til 30 skilte måske, hvilket ikke vil kunne sidde på sydgavlen med den nuværende placering af skiltene og den nuværende belysning.

Generalforsamlingen syntes dog som helhed, at forslaget var i orden, men før det kan effektueres, blev det besluttet, at Howaldt Christensen og Leif Trier skulle se på de eksisterende skilte og overveje mål mv. i relation til kommende skiltning.

I det hele taget medførte drøftelsen, at generalforsamlingen blev enige om, at **alle, der har lejere, skal oplyse til 4-B A/S hvem de lejer ud til, hvad lejerne laver samt et**



-6-

**telefonnummer og en mailadresse til de pågældende.** Således kan de nemt kontaktes - også i forbindelse med skiltningen.

Punktet vedrørende skiltningen sluttede i øvrigt med en hel generel beslutning om, at **al skiltning - også på alle andre sider af bygningen end sydgavlen - skal godkendes af foreningens bestyrelse forud for opsættelsen.**

Endvidere bad Lars Egeris om lov til at opføre et (mindre) skur til opbevaring af et spån-sug, som af miljøgrunde ikke længere måtte befinde sig i arbejdslokaler. Skuret ville ikke komme til at fylde helt så meget, som det skur der allerede fandtes på den modstående bygning.

Generalforsamlingen oplyste, at de ikke så noget problem i opførelsen.

Endelig oplyste Leif Trier om sine målinger af vand og varme, og i lighed med tidligere år vedlægges graferne hér.

Da der ikke var mere til behandling, takkede dirigenten generalforsamlingen for god ro og orden, og generalforsamlingen takkede såvel Howaldt Christensen som Leif Trier for deres store arbejde for foreningen.

5/2004 AK/gj

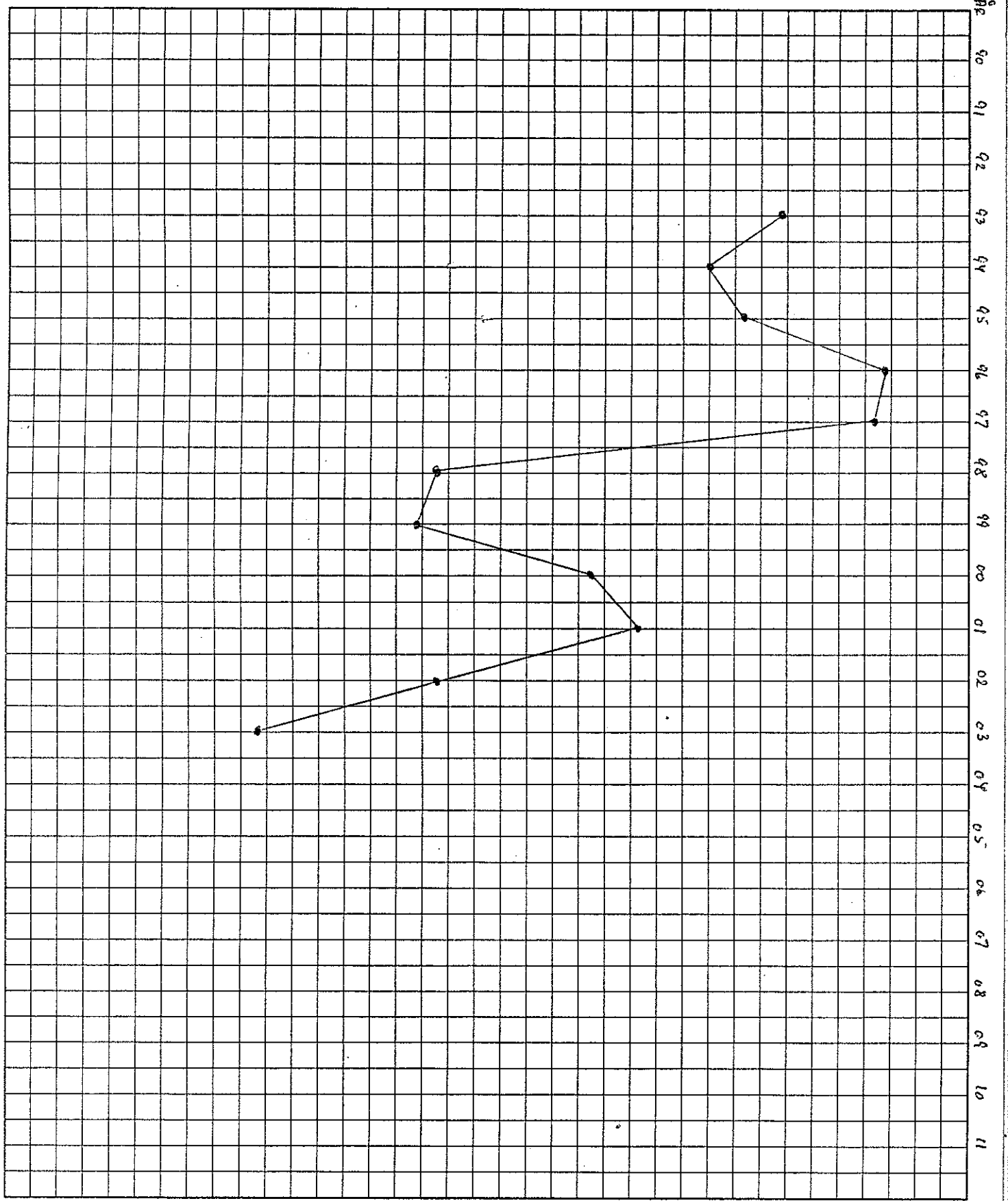


AUT. EL-INSTALLATØR

**L. TRIER**

BJØRNSHOLMVEJ 35 . 3500 VÆRLØSE . TELEFON 02 48 14 49

1995. EKSTRA  
CIRK. PUMPE TIL  
NVE VANDVARMERE  
1998. STOPPER  
STOR CIRK. PUMPE  
I SUMME MÅNEDER.



13.000  
900  
800  
700  
600  
500  
400  
300  
200  
100  
10.000  
900  
800  
700  
600  
500  
400  
300  
200  
100  
9.000  
800  
700  
600  
500  
400  
300  
200  
100  
8.000  
700  
600  
500  
400  
300  
200  
100  
7.000  
600  
500  
400  
300  
200  
100  
6.000  
500  
400  
300  
200  
100  
5.000  
400  
300  
200  
100  
4.000  
300  
200  
100  
3.000  
200  
100  
2.000  
100  
1.000  
0  
1.000  
2.000  
3.000  
4.000  
5.000  
6.000  
7.000  
8.000  
9.000  
10.000  
11.000  
12.000  
13.000  
14.000  
15.000  
16.000  
17.000  
18.000  
19.000  
20.000  
21.000  
22.000  
23.000  
24.000  
25.000  
26.000  
27.000  
28.000  
29.000  
30.000  
31.000  
32.000  
33.000  
34.000  
35.000  
36.000  
37.000  
38.000  
39.000  
40.000  
41.000  
42.000  
43.000  
44.000  
45.000  
46.000  
47.000  
48.000  
49.000  
50.000  
51.000  
52.000  
53.000  
54.000  
55.000  
56.000  
57.000  
58.000  
59.000  
60.000  
61.000  
62.000  
63.000  
64.000  
65.000  
66.000  
67.000  
68.000  
69.000  
70.000  
71.000  
72.000  
73.000  
74.000  
75.000  
76.000  
77.000  
78.000  
79.000  
80.000  
81.000  
82.000  
83.000  
84.000  
85.000  
86.000  
87.000  
88.000  
89.000  
90.000  
91.000  
92.000  
93.000  
94.000  
95.000  
96.000  
97.000  
98.000  
99.000  
100.000  
101.000  
102.000  
103.000  
104.000  
105.000  
106.000  
107.000  
108.000  
109.000  
110.000  
111.000  
112.000  
113.000  
114.000  
115.000  
116.000  
117.000  
118.000  
119.000  
120.000  
121.000  
122.000  
123.000  
124.000  
125.000  
126.000  
127.000  
128.000  
129.000  
130.000  
131.000  
132.000  
133.000  
134.000  
135.000  
136.000  
137.000  
138.000  
139.000  
140.000  
141.000  
142.000  
143.000  
144.000  
145.000  
146.000  
147.000  
148.000  
149.000  
150.000  
151.000  
152.000  
153.000  
154.000  
155.000  
156.000  
157.000  
158.000  
159.000  
160.000  
161.000  
162.000  
163.000  
164.000  
165.000  
166.000  
167.000  
168.000  
169.000  
170.000  
171.000  
172.000  
173.000  
174.000  
175.000  
176.000  
177.000  
178.000  
179.000  
180.000  
181.000  
182.000  
183.000  
184.000  
185.000  
186.000  
187.000  
188.000  
189.000  
190.000  
191.000  
192.000  
193.000  
194.000  
195.000  
196.000  
197.000  
198.000  
199.000  
200.000

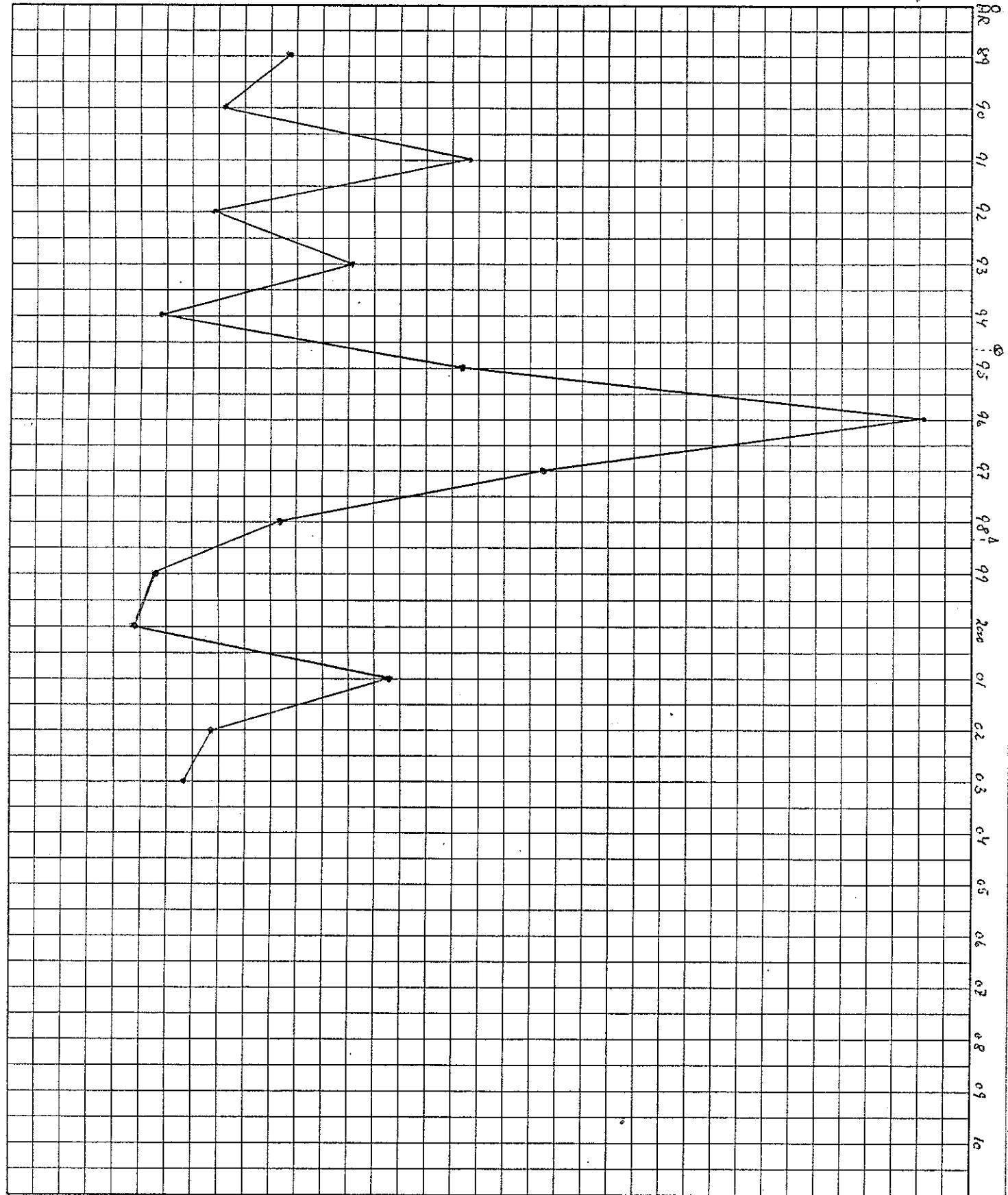


AUT. EL-INSTALLATØR

**L. TRIER**

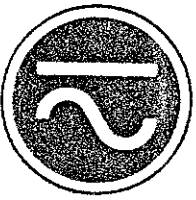
BJØRNSHOLMVEJ 35 . 3500 VÆRLØSE . TELEFON 02 48 14 49

25-7-95 INST.  
2 NYE VANDVARMERE  
180 L. METRE.  
41-3-18 FENDRET  
FRA MATSÆNKNING I  
HELE WÆKENDEN  
TIL NRISÆNKNING  
SOM GÆRIGE SEEN.



M3 GAS



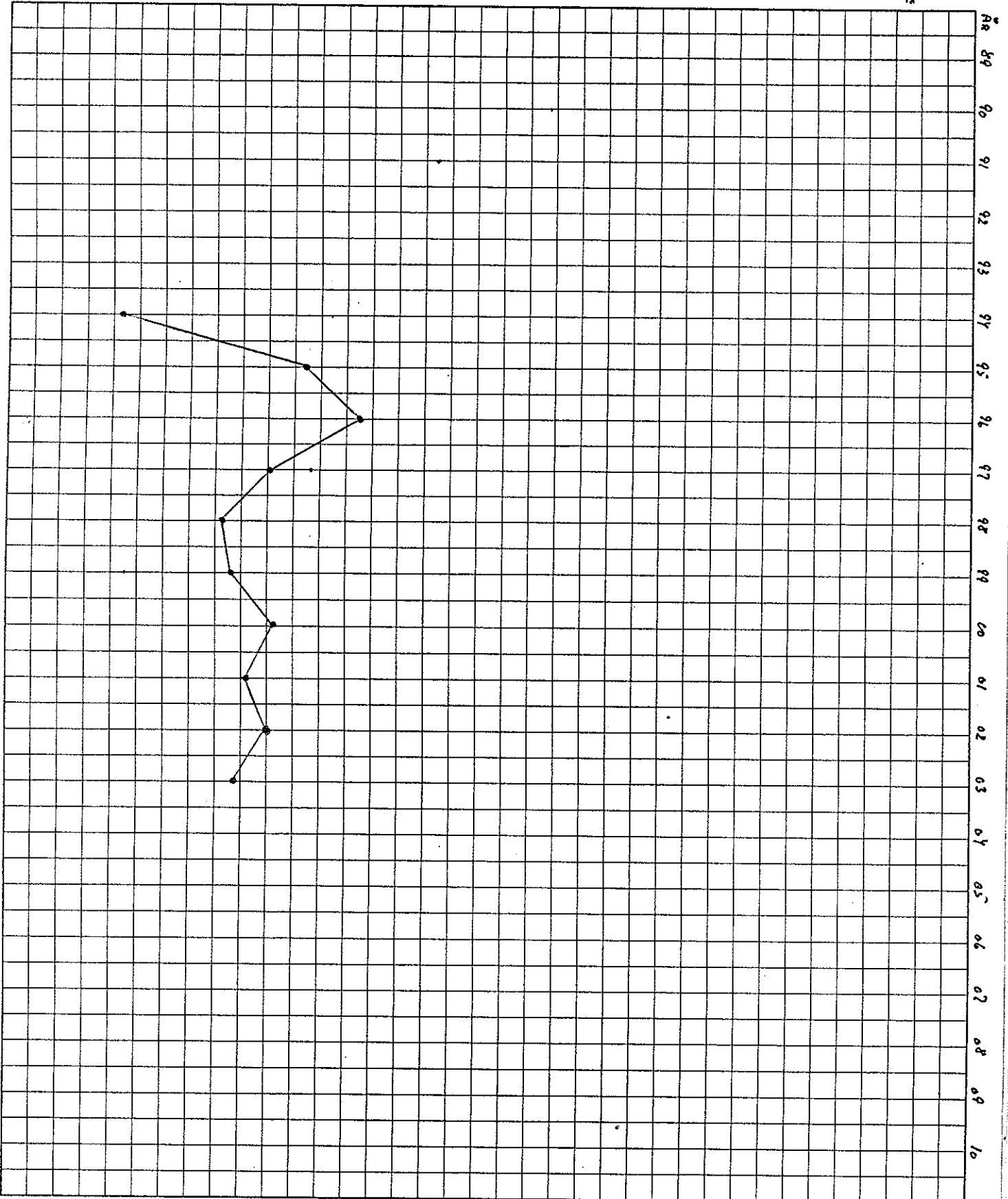


AUT. EL-INSTALLATØR

**L. TRIER**

BJØRNSHOLMVEJ 35 . 3500 VÆRLØSE . TELEFON 02 48 14 49

1995 2 NYE  
VÆRDT VANDREBEREDNING  
/05T.



M<sup>3</sup>/VAND

- 5W
- 480
- 460
- 450
- 440
- 430
- 420
- 410
- 400
- 390
- 380
- 370
- 360
- 350
- 340
- 330
- 320
- 310
- 300
- 290
- 280
- 270
- 260
- 250