



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

Tirsdag den 17. maj 2011 kl. 15.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Kirke Værløsevej 26 og 26 A. Generalforsamlingen fandt sted hos Pjak Holding ApS, Kirke Værløsevej 26 A, 3500 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 ikke på valg*).
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen. (*På valg er: Leif Trier og Ib Engelhard Nielsen*).
6. Valg af 1 suppleant.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Under dagsordenens punkt 3 var bestyrelsen fremkommet med et forslag om en ændring til vedtægterne, således at § 4 opdateres med de ændringer af antallet af lejligheder, der har fundet sted. Endvidere foreslås indføjret som sidste afsnit i § 11, at vedtægten ønskes tinglyst pantstiftende, og så vidt muligt med oprykkende panteret, for beløb, 23.000 kr. pr. lejlighed, som tillæg til den sikkerhed, der er tinglyst i hver af lejlighederne.

På generalforsamlingen var 6 ejere til stede, repræsenterende 6 lejligheder. Fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S deltog Anette Kirkeskov.

Anette Kirkeskov blev indledningsvist valgt til dirigent, og dirigenten kunne fastslå, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, men den var ikke beslutningsdygtig i relation til at træffe endelig beslutning omkring det forslag, som bestyrelsen havde stillet til vedtægternes §§ 4 og 11. Førstnævnte i relation til at



opdatere med ændringer af antallet af lejligheder, og sidstnævnte med hensyn til at vedtægten skulle lyses pantstiftende. Under dagsordenens punkt for forslag ville det dog blive behandlet, således at det i givet fald kunne besluttes på en ekstraordinær generalforsamling, der i så fald skulle indkaldes til afholdelse senest 14 dage efter den ordinære generalforsamling.

Ad 1

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

Generalforsamlingen anerkendte årsberetningen og takkede såvel formanden som Leif Trier for deres arbejde med foreningen. Man takkede tillige Per Billesøe, som nu har oprettet en hjemmeside for foreningen – www.kirke26.dk – og i øvrigt de andre ejere, som i løbet af året har ydet en indsats for foreningen på den ene eller den anden måde.

Ad 2

Anette Kirkeskov gennemgik årsregnskabet, der udviste et underskud på 60.000 kr., hvilket var godt 40.000 kr. større end det budgetterede underskud for året. Underskuddet stammede i al væsentlighed fra den voldsomt forøgede udgift til sne-rydning, som jo ikke havde været til at forudse. Ellers lå posterne med nogen varians rimeligt op ad budgettet.

Anette beklagede, at posten *vedligeholdelse* var specificeret så lidt, som det var tilfældet, hvilket hun ville gå hjem og sørge for blev ordnet, således at enhver siden kan se, at der ikke har været afholdt arbejdsweekends for knapt 25.000 kr. (så ingen grund til at ærgre sig over, at man ikke var der!).

Alle får derfor sammen med referatet hér et nyt regnskab tilsendt, således at note 5 er kommet på plads. Resultatet af note 6 afspejles i den ny version også rigtigt i resultatopgørelse.

Der er ikke ændret på det samlede resultat i regnskabet, og årets resultat på de minus 60.000kr. er derfor fortsat modregnet i den overførte egenkapital fra tidligere år, således at denne nu netto var på minus 25.000 kr. I budgettet for 2012 vil egenkapitalen igen blive positiv og samtidig henledes opmærksomheden på, at



foreningen jo gennem flere år har opsparet nu 275.000 kr. til at varetage kommende større opgaver.

Årsregnskabet blev godkendt af generalforsamlingen.

Ad 2

Anette forelagde budgettet for 2011, der med en stigning på 5 % ville resultere i en indtægt på 527.000 kr. og et overskud på knapt 38.000 kr., således at den negative egenkapital ville blive vendt til positiv.

Generalforsamlingen godkendte budgettet og stigningen på de 5 %, pålagt fællesudgifterne fra og med den 1. juni 2011.

Ad 3

Anette indledte med at forklare om ajourføringen af vedtægternes § 4, i relation til de 5 lejligheder der var kommet til, siden vedtægten var lavet i april 1982. Det samlede fordelingstal skulle jo fortsat være på 25.379, og Anette var ikke bekendt med, hvorvidt fordelingstallene for de nye lejligheder var korrekt beregnet ud fra de forskellige faktorer, der anvendes, afhængigt af om lejligheden ligger i stuen, kælderen eller første sal. Hun havde i alle tilfælde beregnet nyt fordelingstal på baggrund af den opdeling af opkrævningen, der havde fundet sted i forbindelse med udmatrikuleringen.

Forslaget om at tinglyse vedtægten pantstiftende var fremsat mest for at få en større sikkerhedsstilling, men tillige for med tiden måske at kunne afskaffe de oprindelige ejerantebreve, som jo på ny efter digitaliseringen af alle pantebreve og ejerantebreve skal tinglyses ved hvert ejerskifte.

Man drøftede længe forskellige modeller for formuleringen, og det endte med, at generalforsamlingen bemyndigede Anette til i samråd med bestyrelsen at nå frem til en endelig formulering af dette punkt.

Da generalforsamlingen siden gik over til at drøfte andre punkter i den eksisterende vedtægt, især hvorledes medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser, oplyste Anette, at det var hendes opfattelse, at foreningen under alle omstændigheder skulle have ændret hæftelsesparagraffen, da det ikke er særlig sædvanligt at se en formulering, som den der er i foreningens eksisterende vedtægt.



I så fald kan man lige så godt lade hele vedtægten gennemgå, således at man får en lidt mere moderne udgave, og som følge heraf vil der først blive fremlagt et nyt forslag til den kommende ordinære generalforsamling.

Endelig blev det besluttet at nedsætte et udvalg, der skal opsamle tidligere vedtagne retningslinjer mv. til et egentligt ordensreglement. Udvalget består af Anette Kirkeskov, Leif Trier og Per Billsøe.

Ad 4

Bestyrelsens formand, Palle Jakobsen, var ikke på valg.

Ad 5

Efter valget til bestyrelsen sammensætter denne sig således:

Palle Jakobsen (Pjak Holding ApS) (formand)

Kirke Værløsevej 26 A, 3500 Værløse

på valg år 2012

Lars Egeris Pedersen (næstformand)

Pedersen Properties

Kirke Værløsevej 26 A

på valg år 2012

Leif Trier

Bjørnholmsvej 35, 3500 Værløse

på valg år 2013

Lissie Vejtorp

Kirke Værløsevej 26 A, 1.

på valg år 2012

Per Billsøe

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

på valg år 2013

Ad 6

Til suppleant valgtes Ib Engelhard Nielsen, 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

- Lissie Vejtorp - lvejtorp@dadlnet.dk

☎ 44 48 48 49

- Ib Engelhard Nielsen - ib.engelhard@adr.dk

☎ 44 48 27 12

- Per Billesøe - billesoe@forlagene.dk

☎ 44 47 02 33



Anette
Kirkeskov HD

Andelsboligforeninger
Ejerforeninger
Udlejningsejendomme
Erhvervsejendomme

-5-

Ad 7

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


Ad 8

Under eventuelt oplyste Palle, at han ville orientere sig nærmere i kommunen omkring renovationen, dens omfang og funktion i det hele taget.

Da der ikke var yderligere til behandling, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

5/2011 AK/gj

Som dirigent:


Ejendomsadministrationen 4-B A/S
St. Kongensgade 67 B
1264 Kbh. K
Tlf. 33 11 52 00 (9-12.30)

Anette Kirkeskov

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

Tirsdag den 17. maj 2011 - Kl. 15.00

Formandens beretning.

Velkommen til Generalforsamlingen 2011.

Når vi ser bort fra vejret har det været et stille og roligt år. Efter Fitness World er flyttet er der igen blevet gode forhold omkring P-pladsene, som Bjarne fra Plan B Ejendomme, var så venlig at bruge sin fritid på at opmale, Tusind Tak for det, og så jeg håber naturligvis det bliver muligt for Mads Sønderkær hurtigt at finde nogle gode lejere til hans lokaler.

Igen i år har vinteren har været lang og hård, og vores nye leverandør af renhold og snerydning har stort set bestået udfordringerne, Leif Trier og jeg vil inden sommerferien holde et evalueringsmøde med Ejendomsvirke, for at få lavet nogle justeringer dels med alm. renhold og ligeledes omkring saltning og snerydning, det er naturligvis ærgerligt at vi skal bruge mange penge på saltning og snerydning, og set i bakspejlet var det nok meget fornuftigt at vi valgte at sætte vores fælles bidragsbeløb op, som vi besluttede på sidste års generalforsamling. Den samlede merudgift til renhold og snerydning har fra sidste sommer og til d.d. udgjort ca. 30.000,-, det skal så ses i lyset at denne vinter har været noget længere end forrige vinter, selv om den også var hård.

Vicevært ordningen med Leif Trier har, set med mine briller, fungeret fortræffeligt - Stor Tak til Leif for hans engagement og pålidelighed, både med opsynet og varmestyringen. Jeg er glad for Leif er villig til at fortsætte.

Ejerforeningen fik af Post Danmark pålagt at få opsat postkasser, dette er sket, ejerforeningen har betalt udgifterne hertil, undertegnede og Leif Trier, indhentede tilbud og fik en fornuftig pris på postkasserne, som Leif satte op på plader sponseret af Lars Egeris, Vi Takker!

Ejerforeningen har 8 ekstra postkasser stående, hvis der skulle vise sig yderligere behov, eller i tilfælde af ødelagte postkasser, i øvrigt kan brugerne selv, hvis det ønskes, udskifte låsene med andre låse, så det bliver samme lås til postkasse og hoveddør.

Per Billesøe har taget initiativ til at oprette en hjemmeside www.kirke26.dk her er det meningen at referater, vedtægter og ordensregler skal ligge, der ligger allerede en del. Tak for det.

Vi fået hævet riste og dæksler, samt fået udbedret huller i asfalten omkring bygningerne, det var hårdt tiltrængt, men nu kan vi forhåbentlig klare os et par år, inden der kommer udgifter til dette igen. På det netop afholdte bestyrelsesmøde, er det besluttet at gennemgå murværk, fundamenter samt jern ved trapper og ramper, med en murer og en maler for at få et overblik over hvilke reparationer som er nødvendige, Leif Trier er tovholder på dette projekt.

Så er der skiftet forsikrings selskab, overgangen vil ske løbende i 2011 og 2012, således af Bygningsbrand er overgået til Alm. Brand pr. 01.03.2011 og Bygningsforsikringen er hos IF til den 30. april 2012, ved skiftet opnår vi en besparelse på ca. 45.000,- kr. pr. år.

Palle Jakobsen.