



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

Tirsdag den 15. maj 2012 kl. 15.30 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. *Der er fra bestyrelsen indkommet forslag om ændring af vedtægterne, jf. vedhæftede notat. Der er tillige indkommet forslag fra Mads Sønderkær om ændring af vedtægterne, jf. vedhæftede.*
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: Lars Egeris Pedersen og Lissie Vejtorp. Lissie genopstiller ikke på grund af salg af sin lejlighed).*
6. Valg af 1 suppleant.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

På generalforsamlingen var alle ejere, på nær tre, repræsenteret personligt eller ved fuldmagt. De tre ejere, der ikke var repræsenteret, var lejlighed 7, lejlighed 10 og lejlighed 12, med et fordelingstal på tilsammen 27,37 % af 100 %. Dermed var der 72,63 % til stede. Fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S deltog Anette Kirkeskov.

Anette Kirkeskov blev indledningsvist valgt til dirigent, og dirigenten kunne fastslå, at generalforsamlingen ikke havde nogen indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed, ej heller indvendinger mod generalforsamlingens beslutningsdygtighed, også når det gjaldt behandling af forslag om vedtægterne, jf. vedtægtens § 5. Ifølge denne kræves, at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer for ændringer i denne vedtægt, hvilket jo i alle tilfælde kræver, at der er mindst 2/3 af de stemmeberettigede til stede. Da der, jf. ovenfor, var 72,63 % til stede, kunne alle fremsatte forslag behandles på nærværende generalforsamling.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Ad 1

Formanden, Palle Jakobsen, aflagde bestyrelsens årsberetning, der vedhæftes nærværende referat.

Da generalforsamlingen ikke havde ønske om yderligere uddybning af årsberetningen, kunne dirigenten notere, at den var taget til efterretning.

Anette Kirkeskov gennemgik årsregnskabet, der udviste et overskud for 2011 på 22.500 kr. Dette bevirkede, at egenkapitalen nu var negativ med kun 2.954 kr. Foreningens hensættelser til finansiering af kommende større opgaver androg 325.000 kr.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt årsregnskabet uden yderligere spørgsmål.

Ad 2

Anette Kirkeskov forelagde budgettet for 2012 og de to følgende år. Det var dog alene indeværende år, denne generalforsamling skulle tage stilling til.

Der var under vedligeholdelse afsat i alt 180.000 kr., hvoraf de 50.000 kr. skulle bringe hensættelserne til kommende større arbejder op på 400.000 kr. Derudover var afsat 100.000 kr. til løbende vedligeholdelse udover beløb på 30.000 kr., afsat til varmeanlæg.

Det bemærkedes, at bygningsforsikringen nu hedder Alm. Brand (og ikke mere Kgl. Brand).

Generalforsamlingen godkendte budgettet og herunder den foreslåede stigning på 5 % p.a. pr. 1. juni 2012 (stigningen vil først blive opkrævet fra den 1. juli 2012).

I tilknytning til punktet om foreningens kassekredit, hvor maks. på 50.000 kr. fastholdes, drøftedes de muligheder, der er åbnet i relation til indlægning af fjernvarme fra Vestforbrændingen. Det er givet, at Vestforbrændingen i den relation også vil afgive tilbud på selve ændringen af varmecentralen, således at kedlerne forsvinder – og med dem alle de udgifter til udskiftning af kedler, som har været forudset i snart mange år, og til hvilket formål der er sparet op til 400.000 kr. sammen til og med 2012.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Vestforbrændingen vil utvivlsomt give en stor rabat på installering af den eller de varmevekslere, der skal til. Leif Trier vil sørge for indhentning af tilbud på dette, og når det foreligger, er der ingen tvivl om, at der skal afholdes en generalforsamling, under alle omstændigheder formelt set, om spørgsmålet. De 400.000 kr. kan jo under alle omstændigheder anvendes til formålet, som vil fremtidssikre foreningen i mange år.

Ad 3 – Forslag

Ændring af vedtægter

Dirigenten gennemgik indledningsvist de forslagsændringer til §§ 6-8, der var modtaget fra såvel Mads Sønderkær som fra bestyrelsen. Da bestyrelsens forslag fremstod som et ændringsforslag, besluttede alle tilstedeværende at behandle bestyrelsens forslag først, med henblik på at alle kunne blive enige om denne version.

For at tilgodese Mads Sønderkærs forslag til vedtægternes § 7, hvor forslaget i virkeligheden var forårsaget af, at han meget gerne ville kende datoen for generalforsamlingen mindst tre uger før, **besluttede generalforsamlingen, at:**

§ 7 skal lyde således”at generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel. Dato for ordinær generalforsamling meddeles ved mail **SENEST tre uger før generalforsamlingens afholdelse.**”

I vedtægternes § 8 ændredes datoen fra den 15. februar til den 15. marts.

Vedtægternes §§ 6-8 kunne derefter enstemmigt besluttes af de tilstedeværende med følgende ordlyd:

Ændring af vedtægternes § 6, således..... ”at den ordinære generalforsamling skal **afholdes hvert år inden udgangen af maj måned.**”

Ændring af vedtægternes § 7, således.....”at generalforsamlingen indkaldes af **bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel. Dato for ordinær generalforsamling meddeles ved mail SENESEST tre uger før generalforsamlingens afholdelse.**”

Ændring af vedtægternes § 8, således.....”at **dato for indsendelse af forslag til generalforsamlingen er senest den 15. marts.**”

Resten af §§ 6-8 er uændrede i forhold til den eksisterende vedtægt.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Den nye § 3.

Denne blev herefter gennemgået, således at foreningens fordelingstal fremover vil fremstå i procent af 100.

De gamle faktorer for kælder, stue henholdsvis 1. sal var bibeholdt, da det simpelt hen blev fastsat ved stiftelsen. Derudover var der nu indføjet en passus om, at en ejerlejlighed kan udstykkes i flere mindre lejligheder under forudsætning af, at det samlede fordelingstal for den oprindelige lejlighed ikke overskrides derved. Alle tidligere fordelingstal var fastholdt i deres indbyrdes værdi, ved den omregning der nu var foretaget til procenter.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt den nye § 3 i den ordlyd, der er sendt ud sammen med indkaldelsen.

Den nye § 4.

Generalforsamlingen godkendte hele den nye § 4 i den version, der var udsendt med indkaldelsen.

I de forslag til ændring af vedtægterne, der i år var udsendt til generalforsamlingen, var ikke medtaget den formulering, der blev drøftet året før, med hensyn til ændring af de enkelte lejligheders sikkerhedsstillelse over for foreningen, da det – efter vedtagelse af loven om digitalisering af alle ejerpantebreve mv., som fremover kræver tinglysning ved hvert ejerskifte – ikke ville have nogen berettigelse at bibeholde de gamle ejerpantebreve og alene lyse vedtægterne pantstiftende for 20.000 kr. At lyse vedtægterne pantstiftende ville alene opfylde sin hensigt, hvis det samtidig medførte, at de gamle ejerpantebreve kunne slettes, så ledes at man ikke ved hvert ejerskifte skal tinglyse dette. Vedtægten burde så lyses pantstiftende for 42.000 kr./lejl. eller hvilket beløb kreditforeningerne til den tid accepterer på en 1. prioritet.

Alle tilstedeværende var derfor enige om, at man til næste års ordinære generalforsamling kunne overveje fremsætte forslag herom, samt måske få ændret andre uhen-sigtsmæssige paragraffer i den eksisterende vedtægt.

Anette Kirkeskov ville nu gå videre med at få tinglyst de ændringer, der var vedtaget til §§ 3 og 4 samt §§ 6-8.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Etablering af en HUSORDEN

Indledningsvist fastslog dirigenten, at husordenen kunne vedtages med almindeligt flertal.

Generalforsamlingen drøftede herefter forskellige aspekter ved nogle af husordensbestemmelserne.

For så vidt angik ét punkt, nemlig sidste afsnit under overskriften Parkering og Fællesarealer, blev generalforsamlingen enige om, at vedtage en tilføjelse som følger:

Skulle enkelte ejere i perioder have brug for at anvende deres lokaler i weekenderne, sørger foreningen for saltning og snerydning på den/de relevante gangstier, trapper og reposer.

Da det var af væsentlig betydning for foreningen at have en husorden, fordi mange ejere lejer deres lejligheder ud, gik generalforsamlingen over til afstemning om husordenen i den udsendte udgave, og husordenen blev herefter VEDTAGET med den ovenstående tilføjelse.

Husordenen vedhæftes i sin ny version, og alle ejere, der udlejer deres lejligheder pålægges at udlevere husordenen til deres lejere, således at det kan hjælpe ejeren til at præcisere foreningens regler og til at håndhæve disse overfor egne lejere.

Ad 4

Bestyrelsens formand, Palle Jakobsen, blev genvalgt for 2 år.

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 2014

Lars Egeris Pedersen (næstformand)

Pedersen Properties

Kirke Værløsevej 26 A

på valg år 2013

Leif Trier

Bjørnholmsvej 35, 3500 Værløse

på valg år 2013

Ib Engelhard Nielsen

Kirke Værløsevej 26.

på valg år 2014

Per Billsesø

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

på valg år 2013

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Ad 6

Til suppleant valgtes 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@adr.dk | ☎ 44 48 27 12 |
| - Per Billesø - 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

Generalforsamlingen drøftede, hvorvidt det var nødvendigt på ny af gennemgå alle lejemaalene, efter alle de ændringer der var foretaget, med henblik på at kunne fastslå antallet af værelse-/haneandele.

Anette Kirkeskov og Leif Trier ville i første omgang i forening prøve at nå frem til grundlaget for de nuværende kendte værelse-/haneandele.

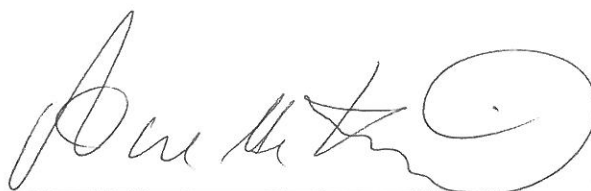
Endelig drøftede generalforsamlingen det faktum, at tjørnetræerne ved de to bygningers sydlige gavle var så høje, at de skjulte skiltningen, og endvidere var bøgehækkene mod fortovet i det væsentlige gået ud.

Derfor skal Leif Trier foranledige, at de fire styk tjørnetræer for enderne af de to bygninger fjernes, således at kun de midterste træer bliver tilbage, og endvidere skal bøgehækkene mod fortovet fjernes. Generalforsamlingen blev enig om at rydde planterne ud mod vejen og derefter tage stilling til evt. brolægning eller lignende. Der skal ikke plantes ny hæk, da denne også vil blive ødelagt af saltningen.

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

5/2012 AK/gj

Som dirigent:



Anette Kirkeskov

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

Tirsdag den 15. maj 2012 Kl. 15.30

Formandens årsberetning.

Velkommen til Generalforsamlingen 2012.

Det har været et forholdsvis "stille" år, forstået på den måde at vi ikke har oplevet de helt store udfordringer. Vinteren sidste på året var mild, så vi har endnu ikke fået testet vor nye renholdelses firma for deres evne til snerydning, og der må godt gå et par sæsoner, for det bliver aktuelt.

Vi har i nr. 26A oplevet en del problemer med parkeringsforholdene, efter firmaet Kærkommen har overtaget JN Service, og problemet er ikke blevet mindre efter de har lukket deres Lyngby afd. og flyttet denne hertil, jeg forstår at firmaet nu flytter over i nr. 26, og jeg forudser problemerne flytter med, så vi skal i bestyrelsen nok indstille os på at optage en dialog med udlejer og firma for at finde en mindelig ordning, så generne bliver så små som muligt, for alle, alternativt, må vi igen overveje at indfører parkeringsret i forhold til ejerandel.

Der har ikke været de store udfordringer med bygningsvedligehold, gelænder er blevet repareret og asfalt er blevet lappet, vi får mulighed for at tilslutte os fjervarme i bygningerne, hvilket Leif Trier er i gang med at undersøge, der er blevet udarbejdet en HUSORDEN for ejerforeningen, som er blevet udsendt med indkaldelsen til generalforsamlingen, som jeg vil opfordre til at ejere udleverer en kopi af til evt. lejere, så netop P forhold, renholdelse, kørselsretninger og ikke mindst skiltning bliver overholdt af alle.

Lissie Vejtorp har solgt sin praksis til Læge Erik Peltz-Andresen, velkommen til ham, og også en tak til Lissie for hendes tid her, og ligeledes en Tak hendes bestyrelses arbejde.

Palle Jakobsen.

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 førstkomende 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

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.

Erhvervs mæssig 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 deres lokaler 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.