



---

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

---

Tirsdag den 14. maj 2013 kl. 15.00 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 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: Lars Egeris Pedersen, Leif Trier og Per Billesøe*).
6. Valg af 1 suppleant.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

På generalforsamlingen var alle ejere, på nær lejl. 7, 11 og 12, repræsenteret personligt.

Fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S deltog direktør Anette Kirkeskov.

Anette Kirkeskov blev indledningsvist valgt til dirigent, og dirigenten kunne fastslå, at generalforsamlingen ikke havde nogen indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed ej heller mod generalforsamlingens beslutningsdygtighed.

**Ad 1**

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

Generalforsamlingen havde ingen indvendinger til eller ønsker om uddybning af årsberetningen, og dirigenten kunne notere, at generalforsamlingen dermed havde anerkendt beretningen.

## EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Årsregnskabet blev gennemgået af Anette Kirkeskov, og regnskabet viste et resultat på 122.000 kr., hvilket var knapt 100.000 kr. mere positivt end det budgetterede resultat. Dette skyldtes lavere udgifter på alle budgetterede poster. Især havde vandudgiften netto i 2012 været tæt på nul kr., fordi der havde været tale om et meget lille forbrug i vandværkets regnskabsperiode, i forhold til den a'conto der var indbetalt.

Foreningens egenkapital var nu blevet positiv med godt 119.000 kr. efter overførsel af årets resultat, og dertil var der i alt hensat 375.000 kr. til kommende større opgaver. Foreningens likviditet var dermed rigtig god med et indestående i banken på godt 500.000 kr.

En ejer klagede over, at varmeregnskabet for 2011 først var udsendt i 2013, hvilket var uhensigtsmæssigt i relation til hans videre aflæggelse af varmeregnskabet over for sine lejere. Anette Kirkeskov beklagede, at det ikke var blevet udsendt tidligere, men oplyste, at det altid måtte være op til de ejere, som videreudlejede, at ringe eller skrive og rykke for varmeregnskabet, før det var for sent. Hun understregede, at 4-B normalt bestræber sig på, at udsende varmeregnskaber inden for den almindelige frist i henhold til lejelovgivningen, men i flere år har udsendelsen været påvirket af, at den/de ejere, som lejede ud, skabte forvirring hos varmeselskabet i relation til deres særregnskab over for deres lejere.

Alt i alt sluttede drøftelsen med, at 4-B vil skrive til Ista for at sikre, at der altid aflæses så betids, at eventuelle udlejere kan nå at få deres varmeregnskaber til tiden og samtidig for at understrege, at det alene er selve ejerforeningens varmeregnskab, der skal aflægges i relation til foreningens anlægsnummer og ikke eventuelle underregnskaber i relation til ejeres lejere. Disse skal nemlig aflægges i forhold til udlejernes oplysninger om deres opkrævning af a conto + eventuelle målinger.

Udgiften til den nye renovationsordning, der foregår ved **H.C. Container**, hvor man i dag tømmer hver 14. dag i modsætning til den hidtidige ugevisse tømning i kommunens regi.

Det besluttedes, at 4-B skulle spørge, hvad det koster at få tømt hver uge.

Generalforsamlingen godkendte årsregnskabet.

### Ad 2

Anette Kirkeskov forelagde budgettet for 2013 og vejledende for de følgende to år.

Budgettet viste med uændret fællesbidrag et overskud for året på 52.000 kr., således at der dermed ville være et disponibelt beløb på godt 170.000 kr. som egenkapital.

## EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Endvidere indeholdt budgettet en post til løbende vedligeholdelse på 100.000 kr. og endelig var foreningens hensættelsesbeløb primo året på 375.000 kr., og heraf skulle bruges ca. 100.000 kr. til istandsættelse af fyrrummet, når der var blevet indlagt fjernvarme efter tiltrådt aftale med Vestforbrændingen. Til dette sidste oplyste Leif Trier, at Vestforbrændingen endnu manglede en del tilladelser fra grundejere i nærområdet til at føre fjernvarmeledningerne gennem. Det kunne derfor endnu ikke med sikkerhed siges, hvornår Vestforbrændingen ville indlægge fjernvarme.

Heldigvis var der for nærværende ingen problemer med foreningens eksisterende varmeanlæg, hvorfor det ikke var helt afgørende, hvornår den nye fjernvarme ville blive indlagt.

Med henvisning til økonomien oplyst ovenfor blev alle relevante, indhente tilbud gennemgået, og alt i alt ville det være muligt at få udført alle de i indkaldelsen nævnte tiltrængte arbejder for beløb excl. moms på mellem 150.000 og 180.000 kr., lidt afhængigt af økonomien i epoxy overfladebehandlingen på trapper mv. samt enkelte tillægspriser vedrørende maling af døre.

Dette betød, at alle udgifter kunne afholdes inden for budgettet incl. de fri reserver og samtidig have et overført overskud i behold ved afslutningen af 2013, og hensættelsesbeløbet på primo 275.000 kr. efter 100.000 kr. disponeret til kælderen, ville også være intakt.

En afstemning om at udføre alle de foreslåede arbejder - der omfattede reparation af huller i asfalten, forskønnelse af arealet ud mod Kirke Værløsevej, betonreparation på svalegange samt ved trin og sætningsrevner mellem ejendommene med efterfølgende epoxy behandling, maling af (de sorte) vinduer udvendigt plus eventuelt de døre, der trænger til maling, samt endelig hulmursisolering af begge blokke – blev enstemmigt VEDTAGET af de tilstedeværende.

Man besluttede, at Anette Kirkeskov skulle sørge for accepterne med reference til Lars Egeris eller andre, som havde stået for indhentning af tilbuddene.

### **Ad 3**

Der var ikke indkommet egentlige forslag til behandling for generalforsamlingen, bortset fra de nævnte vedligeholdelsesopgaver.

# EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

## **Ad 4**

Foreningens 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 2014**

### **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 2014**

### **Per Billesøe**

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

**på valg år 2015**

## **Ad 6**

Til suppleant valgtes Mads Sønderkær, Kirke Værløsevej 26.

### **Nedenfor anføres bestyrelsesmedlemmernes mailadresser og telefonnumre:**

- Palle Jakobsen - [pjakholding@mail.dk](mailto:pjakholding@mail.dk) ☎ 44 47 37 02
- Lars Egeris Pedersen - [lars@egeris.dk](mailto:lars@egeris.dk) ☎ 44 44 47 47
- Leif Trier - [l.h@htrier.dk](mailto:l.h@htrier.dk) ☎ 44 48 55 85
- Ib Engelhard Nielsen - [ib.engelhard@adr.dk](mailto:ib.engelhard@adr.dk) ☎ 44 48 27 12
- Per Billesøe - [billesoe@forlagene.dk](mailto:billesoe@forlagene.dk) ☎ 44 47 02 33
- Mads Sønderkær - [jemarks@jemarks.dk](mailto:jemarks@jemarks.dk) ☎ 44 48 66 00

## **Ad 7**

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

## **Ad 8**

Endelig rejste de udlejende ejere deres problem med, at deres lejere ikke kunne få lov at skilte ude ved vejen. Bestyrelsen udtrykte deres forståelse for lejernes behov for at kunne findes, og formanden lovede at undersøge prisniveauet på f.eks. flag-skilte, der monteres vinkelret på bygningen i en passende højde, så de ikke generer nogen.

# EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Da intet andet var til behandling takkede dirigenten generalforsamlingen for et godt møde og hævdede generalforsamlingen.

5/2013 AK/gj

som dirigent og referent :

Ejendomsadministrationen 4-B A/S  
St. Kongensgade 67 B  
1254 Kbh. K  
Tlf. 33 11 52 00 (9-12.30)

  
Anette Kirkeskov

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

**Tirsdag den 14. maj 2013 Kl. 15.00**

Formandens årsberetning.

Velkommen til Generalforsamlingen 2013.

Igen i år har det været et forholdsvis "stille" år, forstået på den måde at vi ikke har oplevet de helt store udfordringer. Vinteren har været lang, og vores snerydning har i store træk fungeret tilfredsstillende, dog er der plads til forbedringer, og Leif Trier og undertegnede vil afholde evalueringsmøde med vores leverandør, dels omkring snerydning og dels omkring generel renholdelse.

Vi er fra 01. januar overgået til direkte afhentning af dagrenovation fra HC Container, og har fået opstillet 3 containere ved hver bygning med tømning hver 14. dag, det har tilsyneladende fungeret efter hensigten, bortset fra enkelte lejere har misforstået ordningen, og bruger containerne til deres erhvervsaffald, dette er der taget hånd omkring, og vi håber på at problemet således er løst.

Parkeringsproblemerne ser ud til at være overkommelige, dog er der stadig lidt problemer nu ved nr. 26, idet firmaet Kærkommen råder over et stort antal biler, i forhold til deres antal lejede m<sup>2</sup>, men jeg ved udlejer er i løbende dialog med firmaet om netop denne problemstilling.

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, som er igangsat. Arealer ud mod Kr. Værløsevej skal forskønnes med kantsten og asfalt, således P arealet bliver bredere og fremstår pænt. Endeligt skal gelændere på 1.ste sal eftersvejses, da der i blæsevej opstår en hel del støj i lejlighederne i stueetagen.

Det har i bestyrelsen været diskuteret, om hvorvidt ejerforeningen er ansvarlig for udvendig maling af vinduer og døre, en hel del af os har jo selv bekostet nye vinduer og døre, og man kan så diskutere om hvorvidt det er ejerforeningens ansvar at vedligeholde disse, bestyrelsen er kommet til konklusionen, at ifølge vedtægterne er det foreningens ansvar at forestå den udvendige vedligeholdelse, hvorfor vi i første omgang har igangsat indhentning af tilbud på udvendig maling af vinduer og døre, samt en gennemgang af disses tilstand, og vi vil så tage stilling til en evt. udgiftsfordelingen.

Der har været et forslag fra Jesper Bach, om at der skulle sættes vandmålere op, således at forbrug afregnes på samme måde som varmen, men dette er ifølge Leif Trier og Jan Hansen ikke lønsomt, idet al rørføring så fald skal udskiftes, hvilket ville være en endog meget betydelig bekostning, men tiden er måske til at atter at gennemgå tappesteder, samt se på forbrugsmønstre og behov i de enkelte lejligheder.

Ejerforeningen har den 04. april 2013 underskrevet en aftale med I/S Vestforbrændingen om levering af fjernvarme, og dette arbejde igangsættes iflg. I/S Vestforbrænding medio 2013. Vestforbrænding afholder udgifter til konverteringen, overtagelse og fjernelse af eksisterende kedler, samt køb og installation af nyt fjernvarmeanlæg og varmemåler.

Ejerforeningen vil dog i forbindelse med skiftet, få udgifter på ca. 100.000,- til renovering af fyrrummet i form af bl.a. udskiftning af vinduer og gulv.

Skiftet til fjernvarme vil betyde at vor opsparing til den ellers forstående udskiftning af kedler ikke skal bruges til dette formål, men kan komme Ejerforeningen til gavn på andre områder, hvorfor bestyrelsen på sidste bestyrelsesmøde enstemmigt vedtog at fastfryse fællesbidraget de 3 kommende år.

Afslutningsvis vil jeg så slå fast at jeg ikke genopstiller som formand når jeg er på valg næste år, og jeg beder jer tænke over, hvem der kunne være kandidat til hvervet.

Palle Jakobsen.