



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

Tirsdag den 12. maj 2015 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 Kirke Værløse.

Dagsordenen er følgende:

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor. **Er vedlagt.**
2. Forelæggelse af driftsbudget for det kommende år til godkendelse og fastsættelse af max. for foreningens kassekredit. **Er vedlagt.**
3. Behandling af forslag fra bestyrelsen eller medlemmer. **Bestyrelsen fremsætter forslag om ændring af vedtægterne, se nærmere forklaring i det vedhæftede notat.**
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 Billesø*).
6. Valg af suppleant.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Alle deltagerne blev noteret indledningsvist, da dagsorden i dag omfattede ændringer af vedtægterne.

Af foreningens 16 lejligheder, var de 13 repræsenteret ved fremmøde eller fuldmagt, mens lejlighederne 10, 11 og 12 ikke var til stede.

I alt var dermed godt 80 % af ejendommens fordelingstal tilstede, hvilket var mere end de 2/3-del der kræves, for at ændringer af vedtægter kan behandles.

Fra Ejendomsadministrationen, deltog Administrator Gert Sørensen og Direktør Anette Kirkeskov.

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

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Ad. 1

Palle Jakobsen, foreningens formand, aflagde årsberetningen, der vedhæftes i sin helhed. *Det kan efterfølgende oplyses, at de sidste 3 lejligheder der manglede at få nye varmemålere monteret, nu er færdiggjort.*

Endvidere har ingeniør Ole Blom fra Ingeniørfirmaet Niels Oxholm telefonisk oplyst, at han ikke fandt det nødvendig at lave destruktive indgreb i reposerne, idet han syntes der var større risiko forbundet hermed, end at lade det blive, som det er. Anette har bedt om at få det på skrift.

Lene/Kim Wichmann, lejlighed 7, spurgte om der ikke skulle være gelænder alle vegne på reposerne. Spørgsmålet var affødt af, at der på et stykke af reposen ud for Palle Jakobsens lejlighed ikke var et sådant.

Palle oplyste at den tidligere ejer af lejligheden havde fået dispensation i kommunen, således at han kunne bruge reposen til læsserampe. Det var hans opfattelse, at skulle der komme et krav nogensinde, skulle den til en hver tid værende ejer af den pågældende lejlighed stå for opsætning af gelænder.

Generalforsamlingen anerkendte årsberetningen.

AK gennemgik herefter årsregnskab for 2014, hvor praktisk talt alle poster var mindre end de budgetterede beløb.

Regnskabet resulterede i et overskud på godt 102.000 kr., knapt 90.000 mere end det budgetterede resultat, og pr. 31.12. beløb egenkapitalen sig derfor til 293.000 og hensættelserne til større opgaver til 380.000 kr.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt årsregnskabet.

Ad. 2

Budgettet der ikke indeholdt stigningen i fællesbidraget, beløb sig til i alt 681.000 kr., hvoraf der var afsat netto 200.000 kr. til betalingen af vurderingen af reposerens tilstand og istandsættelsen af dem murermæssigt, såvel som med ny belægning. I henhold til budgettet ville det akkumulerede disponible beløb ved slutningen af budgetåret være 177.000 kr., og opsparingen ville slutte på 180.000 kr.

Generalforsamlingen godkendte budgettet, der dermed ikke skal stige i 2015.

Ad. 3

Dirigenten gennemgik indledningsvist de forslag til ændringer af vedtægter, der var tale om:

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Den nye § 3 vedrørte gengivelsen af foreningens fordelingstal fordelt på den enkelte lejlighed. Når det havde været nødvendigt, så var det fordi flere lejligheder siden stiftelsen er blevet opdelt i mindre ejerlejligheder – dog således for alle lejlighedernes vedkommende, at der totalt set ikke var tale om nogen forøgelse af fordelingstallet, når man slog disse sammen. Der er således ingen ændringer i størrelse eller fordelingstal, hverken nominelt eller procentuelt, for de tidligere lejligheder og dermed heller ikke for foreningen totalt set.

En afstemning om den ny § 3 resulterede i at samtlige tilstedeværende inklusive fuldmagter stemte for ændringen.

Den ny § 4 blev drøftet, og alle tilstede værende kunne enstemmigt tilslutte sig den ny ordlyd.

Ændringerne til vedtægternes § 6, § 7 og § 8, der alene omhandler reglerne for generalforsamlingen, blev gennemgået under ét, og også disse ændringer blev godkendt af samtlige tilstedeværende.

Dermed er alle vedtægtsændringerne godkendt af mere end 80 % af ejendommens stemmer såvel efter hoveder som efter fordelingstal.

Da fordelingstallene nu fordeles på flere lejligheder og oplyses i %, kræver det at alle medlemmer af ejerforeningen underskriver vedtægtsændringerne – også selvom ændringerne ikke påvirker ejerforeningens totale antal fordelingstal.

Dette indebærer, at de sidste 3 lejligheder bedes sørge for en fuldmagt til et bestyrelsesmedlem eller anden myndig person, således at denne kan underskrive i henhold til fuldmagt. Hvis det ikke sker, går tinglysningen af de besluttede vedtægter i stå.

Ad. 4

Formanden er ikke på valg i 2015.

Ad. 5

Efter valget sammensætter bestyrelsen sig således:

Palle Jakobsen (Pjak Holding ApS) (formand)

Kirke Værløsevej 26 A, 3500 Værløse

på valg år 2016

Lars Egeris Pedersen (næstformand)

Pedersen Properties, Kirke Værløsevej 26 A

på valg år 2017

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Leif Trier

Bjørnholmsvej 35, 3500 Værløse

Per Billesø, Billesø og Baltzer Forlag,

Kirke Værløsevej 26 A, 1.

Ib Engelhard Nielsen

Kirke Værløsevej 26.

på valg år 2017

på valg år 2017

på valg år 2016

Ad. 6

Til suppleanter valgtes Mads Sønderkær, Kirke Værløsevej 26, og Kim Wichmann, Kirke Værløsevej 26 A.

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 – Leif Trier l.trier@mxt.dk | ☎ 44 48 55 85 |
| - Ib Engelhard Nielsen – dyreklinik@gmail.com | ☎ 44 48 27 12 |
| - Per Billesø – billesoe@forlagene.dk | ☎ 44 47 02 33 |
| - Mads Sønderkær – jemarks@jemarks.dk | ☎ 44 48 66 00 |
| - Kim Wichmann – kw@top-print.dk | ☎ 31 19 73 54 |

Ad. 7

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

Ad. 8

Der blev stillet spørgsmål til hvor den almindelige dagrenovation kan henkastes, og svaret var, at det sker i de 3 containere bag ved husene, som er dem foreningen betaler til, jf. posten under renholdelse på godt 14.000 kr.

Yderligere var der nogle ejere, der havde problemer med vandtrykket, og det kunne eventuelt have en forbindelse med at vandet i en af lejlighederne tillige var misfarvet.

Leif Trier, foreningens varmemester, har efterfølgende bedt VVS Jan Hansen komme og se på det og følge op med forslag og pris på afhjælpning af problemerne.

Da intet yderligere var til behandling hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden og en god generalforsamling.

3 / 6 2015

Som dirigent og referent: Anette Kirkeskov

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

Tirsdag den 12. maj 2015 Kl. 15.00

Formandens årsberetning.

Velkommen til Generalforsamlingen 2015

Og velkommen til den nye ejer af lejlighed no. 7, Kim Wichmann

Formandens beretning bliver igen i år ikke særlig lang, foreningen fungerer i store træk fornuftigt, det er min og den siddende bestyrelses opfattelse at vores leverandører stort set leverer den ønskede service.

Vores fjernvarme ser ud til at fungerer upåklageligt, det er lidt svært at se om det har medført reduceret varmeomkostninger da vi jo har haft et par milde vintre siden installationen.

Installation af de nye varmemålere er stadig ikke på plads, Brunata har virkelig svært ved at få udført de sidste 3 opsætninger, på trods af adskillige henvendelser, både fra Trier, 4-B og undertegnede.

Bygningsvedligehold i det forgangne år har været på normalt niveau, der har som vanligt været reparation af huller i asfalt, epoxybehandling og reparation af trapper og repos vil blive foretaget når der foreligger en rapport fra Ingeniørfirmaet Okholm. 4-B har kontaktet Okholm og bedt om et tilbud på hvad det koster at lave en vurdering af reposerne statiske tilstand.

Herudover skal vi have igangsat reparation af fuger i det nederste murværk. På den lidt længere bane skal der kigges på støttemuren bagtil samt asfaltarbejde omkring bygningerne, det er arbejder som økonomisk ligger i den tunge ende.

HUSK - det er sidste periode jeg genopstiller og jeg ser meget gerne at en anden overtager posten allerede på denne generalforsamling, men helt sikkert skal en ny overtage på næste generalforsamling.

Palle Jakobsen.