



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

Tirsdag den 10. maj 2016 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.
2. Forelæggelse af driftsbudget for det kommende år til godkendelse og fastsættelse af max. for foreningens kassekredit.
3. Behandling af forslag fra bestyrelsen eller medlemmer.
4. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt han afgår. (*Palle Jakobsen er ikke på valg og villig til genvalg*).
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen. (*På valg er: Ib Engelhard Nielsen, og derudover udtræder Leif Trier af bestyrelsen på grund af salg af lejlighed*).
6. Valg af suppleant.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

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

Fra Ejendomsadministrationen deltog Administrator Gert Sørensen og Direktør Anette Kirkeskov.

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

**Ad. 1**

Palle Jakobsen, foreningens formand, aflagde årsberetningen, der vedhæftes i sin helhed:

Velkommen til Generalforsamlingen 2016

Og velkommen til den nye ejer af Trier, lejl. 2, og Jesper Bachs ejendomme, lejl.10, Daniel fra firmaet SPH, og til den ny ejer af ejerlejlighed 11, Per Christensen Automobile.

## EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

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 fungerer upåklageligt, og det har medført reduceret varmeomkostninger på ca. 40.000,- i 2015 i forhold til 2014.

Installation af de nye varmemålere kom langt om længe på plads, Brunata har dog tilsyneladende lidt rod omkring, hvilke ejerandele de forskellige målere er opsat i, men det drejer sig, så vidt vi kan se, kun om 3 ejerandele, som er forkert registreret, og det er 4B og jeg ved at få styr på. *(Det endte med at der var endnu tre lejligheder med forkert registrerede værelse-haneandele – nu skulle det hele efterhånden være på plads.)*

Bygningsvedligehold i det forgangne år har været på normalt niveau. Der har som vanligt været reparation af huller i asfalt.

Ifølge udtalelser fra Ingeniørfirmaet Oksholm, er de udkragede betondæk og bærende konstruktioner på stueetage og 1. sal i god stand, der ses enkelte større rustskader, men disse findes kun på ikke-bærende dele, og de anbefaler, at lade disse småskader på beton udbedre med reparationsbeton, samt overfladebehandle alt synligt stål, og påfører vandtæt membran på overside af betondæk.

Vi kan således igangsætte epoxybehandling og reparation af trapper og repos.

For så vidt angår asfaltbelægningen har jeg talt med CB Svendsen, som i juni 2011 fik udført asfaltarbejder rundt om deres 2 tilsvarende bygninger, og de betalte Colas 510.000,- for det udførte arbejde. Jeg har tilladt mig at igangsætte tilbudsgivning på arbejdet hos Colas, blot for at få en idé om prisniveauet for arbejdet omkring vores bygninger, og herudover skal vi have igangsat reparation af fuger og evt. udskiftninger af sten i det nederste murværk.

HUSK Jeg sagde ved sidste generalforsamling, at det var sidste gang, jeg stillede op som formand, men da ingen tilsyneladende er villig til at overtage, er jeg indstillet på at tage endnu en periode, men herefter skal der så findes en ny formand, medmindre - naturligvis - en kandidat stiller sig til rådighed i dag, hvilket jeg kun kan opfordre til.

Leif er udtrådt af bestyrelsen, da Leif har solgt sin lejlighed, men fortsætter som ejendommens varmemester.

Bestyrelsen har købt 3 flasker god rødvin som gave fra ejerforeningen.

Palle Jakobsen.

Generalforsamlingen anerkendte herefter årsberetningen.

# EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

AK gennemgik herefter årsregnskab for 2015:

Regnskabet resulterede i et overskud på 152.269 kr., og pr. 31.12. beløb egenkapitalen sig derfor til 445.000 kr. og hensættelserne til større opgaver til 430.000 kr.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt årsregnskabet.

## Ad. 2

Budgettet, med fortsat uændret fællesbidrag, beløb sig til i alt 571.000 kr., hvoraf der var afsat 200.000 kr. til diverse vedligeholdelsesarbejder.

Derudover var der lagt op til, at generalforsamlingen kunne træffe beslutning om iværksættelse af – efter indhentning af tilbud:

- istandsættelse af reposesernes murermæssigt og med ny belægning
- do af fundamenterne murermæssigt og
- istandsættelse/udskiftning af asfaltbelægningen uden om og i mellem de to bygninger.
- Eventuel udskiftning af glaslister (gladbundlister ??) , således at de bliver sammen til de glaslister Mads Sønderkær har etableret i sine 6 lejligheder (?)

Til at klare alle disse arbejder råder foreningen altså over – udover de 200.000 kr. i budgettet - ca. 880.000 kr. i form af opsparing og henlæggelser pr. 31.12.2015.

Med hensyn til udskiftning af glasbundlister har Mads et stykke tilbage fra da han fik lavet glasbundlister på sine vinduer. Per Billesø undersøger, hvad det vil koste at få alle vinduer udskiftet med samme glasbundlister i samme farve.

Bestyrelsen/4-B lovede at udsende fyldig information om indhentelse af tilbud på arbejderne før igangsættelse af arbejderne.

Generalforsamlingen godkendte budgettet, der dermed ikke skal stige i 2016.

## Ad. 3

Ingen forslag udover de ovenfor behandlede.

## Ad. 4

Palle Jakobsen er på valg som formand og blev genvalgt.

## Ad. 5

Ib Engelhard Nielsen er på valg og blev ligeledes genvalgt

Leif Trier udtrådte som oplyst af bestyrelsen, da han har solgt sin lejlighed.

## EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Kim Wichmann er herefter valgt som nyt bestyrelses medlem.

Alle genvalg og nye medlemmer blev modtaget med applaus fra generalforsamlingen og en særlig tak til Leif Trier for hans mangeårige, meget store arbejde i foreningens bestyrelse.

Efter valget sammensætter bestyrelsen sig således:

**Palle Jakobsen (Pjak Holding ApS) (formand)**

Kirke Værløsevej 26 A, 3500 Værløse

**på valg år 2018**

**Lars Egeris Pedersen (næstformand)**

Pedersen Properties, Kirke Værløsevej 26 A

**på valg år 2017**

**Ib Engelhard Nielsen**

Dyrlæge Ib Engelhardt Nielsen ApS

Kirke Værløsevej 26, 3500 Værløse

**på valg år 2018**

**Per Billesø**, Billesø og Baltzer Forlag,

Kirke Værløsevej 26 A, 1.

**på valg år 2017**

**Kim Wichmann**

Kirke Værløsevej 26 A

**på valg år 2018**

### **Ad. 6**

Til suppleanter 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
- Ib Engelhard Nielsen - [dyreklinik@gmail.com](mailto:dyreklinik@gmail.com) ☎ 44 48 27 12
- Per Billesø - [billesoe@forlagene.dk](mailto:billesoe@forlagene.dk) ☎ 44 47 02 33
- Mads Sønderkær - [jemarks@jemarks.dk](mailto:jemarks@jemarks.dk) ☎ 44 48 66 00
- Kim Wichmann - [kw@top-print.dk](mailto:kw@top-print.dk) ☎ 31 19 73 54

Varmemester Leif Trier [l.trier@mxt.dk](mailto:l.trier@mxt.dk)

☎ 44 48 55 85

### **Ad. 7**

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

# EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

## Ad. 8

Der blev stillet spørgsmål fra lejlighed nr. 7, om de måtte opsætte stort reklameskilt på gelænderet.

Der henvises til husordenen, som kan ses på [www.kirke26.dk](http://www.kirke26.dk), og den omtaler reglerne for skiltning på ejendommen.

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

6 / 6 2016

Som dirigent og referent:

Anette Kirkeskov og Gert Sørensen

