



Referat fra ordinær generalforsamling i **E/F Kirke Værløsevej 26 og 26 A.**

Ejerforeningen Kirke Værløsevej 26 og 26 A afholdt ordinær generalforsamling tirsdag den 9. juni 2020, kl. 15:00 hos Anders Permin, lejl. 1, Kirkeværløsevej 26, 3500 Værløse.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
3. Forelæggelse af driftsbudget for det kommende år til godkendelse og fastsættelse af max. for foreningens kassekredit.
4. Behandling af forslag fra bestyrelsen eller medlemmer.
5. Valg af formand for bestyrelsen for så vidt han afgår. (*Per Billesø er ikke på valg.*)
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen. (*På valg er: Birthe Jensen hhv. Kim Wichmann.*)
7. Valg af 1 suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Af foreningens 16 lejligheder, var de 12 repræsenteret ved fremmøde eller fuldmagt, mens lejlighederne 8, 9, 11 og 12 ikke var til stede.

Fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S deltog Anette Kirkeskov og Gert Sørensen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

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

Anette Kirkeskov blev valgt til referent.

Ad 2. – Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.

Per Billesø, formand for foreningen, aflagde årsberetningen, som er vedhæftet nærværende referat.

Nedenfor anføres bestyrelsesmedlemmernes mailadresser og telefonnumre:

- Per Billesø – billesoe@forlagene.dk ☎ 44 47 02 33
- Lars Egeris Pedersen – lars@egeris.dk ☎ 44 44 47 47
- Mads Sønderkær – jemarks@jemarks.dk ☎ 44 48 66 00
- Birthe Jensen – bj@team.dk ☎ 44 48 15 55
- Anders Permin - aper@unibrains.dk ☎ 61 61 15 61
- Michael Tang – mtang@edc.dk ☎ 26 30 88 61

Ad 9. – Valg af revisor.

Statsaut. revisorer, Redmark, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg, blev genvalgt som revisor.

Ad 10. – Eventuelt.

”Vi skal i bestyrelsen drøfte og prioritere de kommende vedligeholdelsesarbejder, herunder fornyet maling af vinduer og trædøre samt underside af reposerne.”

Denne sætning fra årsberetningen gav anledning til en større drøftelse blandt alle ejerne med hensyn til hvorvidt man i stedet skulle iværksætte en fælles udskiftning af vinduer i de lejligheder, hvor det ikke var sket inden for de seneste 10 år e.l.

Reglerne for pasning af vinduer er svinget lidt i forhold til vedtægtens meget enkle version, der siger at foreningen forestår al udvendig vedligeholdelse, og det gør den bortset fra lige det med vinduer, hvor flere ejere gennem årene har fået lov til at udskifte deres vinduer/trædøre for egen regning

Herudover blev drøftet ejendommens behov for at få udført højt vandlukker i lyskasserne på gr. af mængden af nedbør, der er blevet væsentligt større –alt med henblik på at undgå oversvømmelser i lokaliteterne med inficeret vand. Lars Egeris vil gerne påtage sig at vise en fagmand rundt for at vurdere hvor henne og hvilken type højt vandlukke, der skal benyttes.

Endelig blev bragt et emne op om eventuelt at etablere nogle krav om isolering over for de ejere, der benytter eller udlejer deres lokaler til aktiviteter, der fordrer høj musikafspilning. Under alle omstændigheder der, hvor det pågår i dagtimerne 08-16.00.

Det skal tillige indskærpes over for alle ejere, at al skiltning på gelændere og vægge er i modstrid med ejendommens husorden. Ejerne bedes sørge for, at denne skiltning nu ophører, og at man benytter den siden 2019 vedtagne skiltning, hvor til foreningen har købt galger til de skilte, der udføres af Birthe Jensen, TEAM i stuen i 26 A.

Ad 3. – Forelæggelse til godkendelse af budget for det kommende år til godkendelse.

Anette Kirkeskov forelagde budgettet for 2020 og vejledende for de to følgende år, og dette forstsatte med uændret fællesbidrag, og resulterede i et underskud på 52.000,- kr. for året, men til gengæld var der afsat i alt 340.000,- kr. til vedligeholdelse, hvoraf de 150.000,- kr. skulle henlægges til kommende arbejder.

Under gennemgangen af budgettet viste det sig allerede, at der i virkeligheden ikke er nævneværdige udgifter vedrørende de galger (til skilte), der blev ødelagt af stormen, idet det viste sig, at blot to skilte, var knækket, så en forsikringsanmeldelse af dette var overflødig. Budgettet for 2020 blev dermed forbedret med 50.000 kr.

Ad 4. – Indkomne forslag.

Der var ikke indkommet forslag til behandling for generalforsamlingen.

Ad 5. – Valg af formand for bestyrelsen for så vidt han afgår.

Per Billesø var ikke på valg i 2020.

Ad 6. – Valg af næstformand og medlemmer til bestyrelsen.

Birthe Jensen hhv. Kim Wichmann var på valg, og Birthe Jensen blev genvalgt, mens Kim Wichmann på forhånd havde givet udtryk for, at han helst ville trække sig fra bestyrelsen, da han aldrig var på ejendommen, idet han arbejdede hjemmefra.

Bestyrelsen takkede Kim for hans assistance gennem årene og bestyrelsen sammensætter sig herefter i sin helhed således:

Per Billesø (Billesø og Baltzer Forlag) - Formand

Kirke Værløsevej 26A 1, 3500 Værløse

På valg år 2021

Lars Egeris Pedersen – Næstformand

Pedersen Properties, Kirke Værløsevej 26A

På valg år 2021

Mads Sønderkær

Kirke Værløsevej 26

På valg år 2021

Birthe Jensen

Kirke Værløsevej 26 A

På valg år 2022

Anders Permin Kirke Værløsevej 26

På valg år 2022

Ad 8. Valg af suppleanter. –

Michael Tang, Kirke Værløsevej 26 A blev valgt til suppleant.

Den omhandlede de forskellige arbejder, der havde været foretaget i perioden og afslutningen på alle de udendørs arbejder, der var foretaget i 2018/19.

Af beretningen fremgik afslutningsvis, at bestyrelsen havde drøftet at honorere en pedel/-gårdmand med et mindre månedligt honorar. I den forbindelse drøftede generalforsamlingen kvaliteten af det arbejde Servicebilen v/Jimmi Nielsen foretager for 3.400,- kr. om måneden for foreningen. Der var enighed om, at han udførte de forskellige specifikke opgaver med beskæring af planter mv. udmærket – selvom det lige nu trængte gevaldigt - mens fejningen var utilstrækkelig. Efter flere af ejernes opfattelse ser der simpelthen aldrig ordentligt ud.

Såvel formand som administration anbefalede, at man fik ansat den omtalte pedel, således at han kunne være med til at holde lidt opsyn med ejendommen – herunder tale med Servicebilens personale, når de er der, og han kan være kontaktperson i alle de anledninger, der opstår henover et år. Han skal ikke selv foretage fejning og lignende, men kan f.eks. tilkalde håndværkere, når det trænges, og han kan være opmærksom på, hvem det er, der henstiller paller eller andre effekter, emballage m.m. rundt omkring til stor irritation for de, der lægger mærke til det.

Generalforsamlingen anerkendte årsberetningen og udtrykte ønske om at modtage en beskrivelse af de arbejdsopgaver, Servicebilen skal stå for henholdsvis den nye pedel.

Nogle af årsberetningens punkter vil blive behandlet nærmere under eventuelt, der i det hele taget vil omtale de forskellige spørgsmål, der blev rejst.

Anette Kirkeskov fra 4-B gennemgik årsregnskabet.

Regnskabet udviste et overskud for året 2019 på 157.000,- kr., hvilket var 154.000,- kr. større end det budgetterede.

Efter overførsel til egenkapitalen androg denne 577.000,- kr. ved udgangen af 2019. Samtidig blev henlagt 50.000,- kr., således at der var en opsparing på 100.000,- kr., der skulle anvendes til etablering af varmtvandscirkulation, og dette arbejde var udført i starten af 2020.

Alle ejere skal være opmærksomme på, at arbejdet med denne installation alene vedrører varmtvandscirkulation til de oprindelige tappesteder i lejlighederne, mens yderligere toiletter og brusebade e.a., der er nyinstalleret efter stiftelsen af foreningen, må de enkelte ejere selv sørge for at få sammenkoblet med varmvandscirkulationen internt i sin lejlighed.

Der var ikke spørgsmål til regnskabet, som blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Generalforsamlingen gik en tur rundt på anlægget for at se, om der var forhold, der sprang i øjnene, og der kunne man konstatere, at vinduer og mange døre trængte til maling e.a. Der var ryddeligt mellem husene og på parkeringsarealerne, og endvidere trængte alle repositers underside til maling.

Inden rundgangen takkede Dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen.

Som dirigent: Anette Kirkeskov



Som formand: Per Billesø

Referatet vil blive underskrevet digitalt med Penneo

Årsberetning – Ejerforeningen Kirke Værløsevej 26 og 26A
9. juni 2020

Så vidt jeg er orienteret har vi siden sidste generalforsamling ikke haft udskiftning blandt ejerne.

Der har i perioden ikke været indkaldt til formelle bestyrelsesmøder, men der har løbende været kontakt mellem bestyrelsesmedlemmer.

Der har været foretaget flere anlægsarbejder i perioden.

Administrationen, formand og næstformand har et par gange haft gennemgang af foretagne bygningsarbejde og asfaltbelægning.

Under garantien er udført reparationer af murværk. Som led i endelig overtagelse og frigivelse af garantibeløb, blev det aftalt, at rampen ved dyrlæge også fik monteret stor metalkant til beskyttelse af rampen.

Vi har i flere omgange fået udskiftet utætte vandrør samt monteret cirkulationsudstyr og ny rørføring, der fremfører varmt vand frem til alle toiletter i begge bygninger. Altså ikke længere venten på varmt vand.

Varmvandsbeholder og øvrig gammel rørføring er udskiftet. Jan Hansen VVS vedligeholder anlægget.

Et par lejligheder har fået boks med lyslederkabel til brug for internettet. Al montering og ledningsføring skal foregå på vægge mellem de to ejendomme. Altså ingen ledningsføring på gavlene.

Vi har for et par måneder siden fået leveret skilte til opsætning i galger ved alle indgange. Et par at skiltene kunne ikke modstå vinden og er ødelagt. Nye bestilles til montering på en bedre måde. Alt skiltning på gelændere og vægge er i modstrid med ejendommens husorden. Ejerne bedes sørge for, at denne skiltning nu ophører.

Vi har måtte sande, at vores håndværkerkontakt Jimmy Nielsen fremover kun koncentrerer sig om fejning og bortfjernelse af blade, klipning af træer, vedligehold m.m. Der fejes en gang hver måned. Snerydning foretages også af Jimmy Nielsen.

Vi vedtog sidste år, at der skulle plantes noget stikkende buskvæsen i det grønne areal mellem Novo og nr. 26 A, så gennemgang fra Ny Vestergårdsvej forhindres. Det afventer vi stadig.

Døren til fyrrummet vil stadig forsøges aflåst og nøglen vil blive placeret i en nøgleboks ved døren.

Med hensyn til parkering, må det konstateres, at parkeringspladserne hurtigt bliver optaget af kunder bl.a. fra skiftende deltagere i holdundervisning i løbet af dagen.

Store kassevogne bliver lejlighedsvist parkeret i almindelige parkeringsbåse. Dette besværliggør gennemkørsel.

bestyrelsen valgt at honorere en pedel/gårdmand med et meget lille månedligt honorar. Opgaverne er hovedsagelig at være til stede i dagtimerne mht håndværkerkontakt, parkeringsproblemer, opsyn med fyr og andre småopgaver. Vi får samtidig præciseret nugældende aftale med Servicebilen v. Jimmy Nielsen og listning af opgaver for pedel/gårdmand.

Vi skal i bestyrelsen drøfte og prioritere de kommende vedligeholdelsesarbejder, herunder fornyet maling af vinduer og trædøre samt underside af reposerne.

9.06.2020

Per Billesø

Fmd.