



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

Tirsdag den 20. maj 2008 kl. 16.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Kirke Værløsevej 26 og 26 A. Generalforsamlingen fandt sted hos Snedkermester Lars Egeris, Kirke Værløsevej 26 A, kælderen, 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. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt han afgår. (**Formanden var ikke på valg**).
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen. (**På valg var: Lars Egeris Pedersen og Lissie Vejtorp**).
5. Valg af 1 suppleant.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt.

Der var ikke indkommet forslag til behandling for generalforsamlingen.

13 af foreningens 16 lejligheder var repræsenteret ved fremmøde, og fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S deltog direktør Anette Kirkeskov.

Anette Kirkeskov blev indledningsvist valgt til dirigent, og dirigenten kunne konstatere, at der ikke var nogen indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed og beslutningsdygtighed i enhver henseende.

Ad 1

Mads Sønderkær, foreningens formand, aflagde bestyrelsens årsberetning, som vedhæftes nærværende referat.

Det havde hjulpet på renovationen med anskaffelsen af seks nye beholdere med træbeklædning, men der var fortsat problemer med enkelte ejere, der tilsyneladende lemfældigt smed deres affald rundt omkring. Anette Kirkeskov lovede at



sende et scan af en renovationsopgørelse for ejendommen til Mads Sønderkær, hvorefter han på ny ville kontakte kommunen.

Nogle ejere havde konstateret, at malingen på trapper og afsats ud for Kirke Værløsevej 26 A 1.sal (ejerlejl.nr. 10) havde lidt skade, og Mads Sønderkær ville tale med den pågældende om det.

De tilstedeværende tog årsberetningen til efterretning.

Anette Kirkeskov gennemgik årsregnskabet for 2007, der udviste et resultat på minus 59.000 kr., hvilket var ca. 36.000 kr. bedre end det budgetterede. Årsagen var blandt andet, at udgiften til renholdelse henholdsvis vedligeholdelse var blevet noget mindre end budgetteret. Foreningens egenkapital androg godt 45.000 kr., og udover denne var der opsparet og hensat 100.000 kr. til kommende større opgaver (kedelanlæg).

Der var stadig blandt nogle af ejerne en fornemmelse af, at de betalte for meget til varmtvandsforbruget på varmeregnskabet. Anette Kirkeskov lovede at sende et notat om, hvorledes fordelingen af det varme vand blev beregnet, idet hun oplyste, at der alene blev fordelt ca. 8 %, svarende til godt 18.000 kr. vedrørende varmt vand blandt ejerne udover Mads Sønderkær, henholdsvis Morten Lindhardt, der hver især havde særskilte målere. Derfor var det et spørgsmål om antallet af værelse-/haneandele for den enkelte ejer, der var afgørende for, om varmtvandsbeløbet var passende.

Generalforsamlingen godkendte årsregnskabet, og Anette Kirkeskov lovede at udsende det underskrevne regnskab sammen med referatet.

Ad 2

Anette Kirkeskov forelagde budgettet for 2008, hvor der var afsat i alt 130.000 kr. til vedligeholdelse og heraf de 50.000 kr. på ny som afsætning til større opgaver, hvor der især tænkes på kedelanlæg. (*Leif Trier har efterfølgende oplyst, at et kedelanlæg, et såkaldt kaskadeanlæg, i 2004-priser vil koste 300.000 til 350.000 kr.*). Forhåbentligt holder de nuværende kedler, som er fra 1982, nogle år endnu,



men hensættelserne påbegyndtes for nogle år siden, på grund af at det ikke er muligt at skaffe reservedele til de eksisterende kedler.

Det drøftedes tillige, at frekvensen for udsyring af varmvandsbeholderne, der hidtil har været hvert andet år, nu skal øges til hvert år i 26 på grund af det meget store vandforbrug, der ligger i træningscentret. Mads Sønderkær var enig i, at han ville få en særskilt opkrævning, svarende til den ekstra udsyring hvert andet år (= ca. 12.000 kr., hvilket vil give en opkrævning på gennemsnitligt 6.000 kr. pr. år.).

Endvidere drøftedes at påbegynde en opsparing til asfaltering, idet ejerne kunne imødesæ, at de ca. 1.200 m² asfaltbelægning på fællesarealerne ville trænge til en fornyelse om et par år.

Herudover forestod der i relation til den løbende vedligeholdelse alene reparationsarbejder på murværk og membran på trapper og afsatser.

Generalforsamlingen godkendte budgettet og herunder en stigning på 10 % fra den 1. juli 2008 (i stedet for de 5 % der fremgik af det udsendte budget), således at de 5 %, svarende til 20.000 kr., hvert år skulle afsættes til asfaltering.

Ad 3

Formanden, Mads Sønderkær, var ikke på valg.

Ad 4

Efter valget til bestyrelsen sammensætter denne sig i sin helhed således:

Mads Sønderkær (formand)

Kirke Værløsevej 26 1. mf. tv

på valg år 2009

Lars Egeris Pedersen (næstformand)

Kirke Værløsevej 26 A

på valg år 2010

Leif Trier

Bjørnholmsvej 35, 3500 Værløse

på valg år 2009

Lissie Vejtorp

Kirke Værløsevej 26 A, 1.

på valg år 2010

Palle Jacobsen (Pjak Holding ApS)

Skovbovænget 85, 3500 Værløse

på valg år 2009.



Ad 5

Til suppleant valgtes Ib Engelhard Nielsen, Kirke Værløsevej 26.

Nedenfor anføres bestyrelsesmedlemmernes mailadresser og telefonnumre:

- Mads Sønderkær - jemaks@jemaks.dk	☎ 44 48 66 00
- Leif Trier – l.h@htrier.dk	☎ 44 48 55 85
- Lars Egeris Pedersen – lars@egeris.dk	☎ 44 44 47 47
- Lissie Vejtorp – lvejtorp@dadlnet.dk	☎ 44 48 48 49
- Palle Jacobsen - pjakholding@mail.dk	☎ 44 47 37 02
- Ib Engelhard Nielsen - ib.engelhard@adr.dk	☎ 44 48 27 12

Ad 6

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

Ad 7

Dirigenten indledte dette punkt på dagsordenen med at undskylde, at hun i et øjeblikks forvildelse havde skrevet i indkaldelsen, at forslag til behandling på generalforsamlingen skulle være bestyrelsen eller administrationen i hænde senest 8 dage inden generalforsamlingen. Det er ikke tilfældet i denne ejerforening, hvor forslag til behandling på den ordinære generalforsamling i henhold til vedtægten skal indsendes senest hvert års 15. februar.

Dette ledte til, at generalforsamlingen kort drøftede vedtægternes alder og den tilsvarende umoderne formulering på forskellige punkter, hvorfor generalforsamlingen besluttede at lade bestyrelsen i samarbejde med 4-B om at producere et nyt sæt vedtægter til beslutning på næste års ordinære generalforsamling. Anette Kirkeskov lovede at sende et scan af den nye normalvedtægt for ejerforeninger til bestyrelsen, således at de kan se på dem samt eventuelt en passende udgave af et sæt vedtægter fra en anden forening, hvor der for nyligt er lavet nye vedtægter.

Flere medlemmer rejste atter i år spørgsmålet om den i stigende grad håbløse parkeringssituation, der gør sig gældende som følge af den udvidelse af brugere på træningscentret, der har fundet sted. I henhold til en annonce, der er sat i lokalaviserne fremgik, at arealet på træningscentret udvides med 30 %, og at prisen på et abonnement nedsættes til 50 %. Alt dette skulle gerne lede frem til et antal



-5-

medlemmer på 1.500 i henhold til ejerens ønske og dermed til næsten en fire-dobling af det antal medlemmer, der i sin tid var grundlaget, da kommunen foretog nabohøring forud for etablering af centret.

Efter en drøftelse af emnet, herunder mulighederne for at etablere et større parkeringsareal mod nord foreslog dirigenten, at man eventuelt kunne arbejde hen mod en løsning på problemet derved, at foreningen kunne anlægge dette parkeringsareal, der ville koste et sted mellem 600.000 og 800.000 kr. for ca. 20-25 pladser, og leje hele arealet til Jemaks A/S, for et beløb der svarede til forrentning og afdrag af anlægget over for eksempel 10 år. Nærværende generalforsamling ville naturligvis ikke kunne træffe beslutning om et sådant forslag, men det var i alle tilfælde en måde at gribe det an på, således at foreningen bevarer ejendomsretten til fællesarealet, og således at den/de, der benytter arealet, kommer til at betale for det. Det besluttedes, at 4-B formelt skulle skrive til Mads Sønderkær om problemet og en mulig løsning.

Da intet yderligere var til behandling, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden, og generalforsamlingen sluttede med, at medlemmerne gik en tur på ejendommen for sammen at vurdere vedligeholdelsestilstanden på trapper, asfalt mm.

5/2008 AK/gj

(Leif Trier har, som han plejer, udarbejdet et sæt grafer over ejendommens forbrug af strøm og vand, og graferne er vedhæftet nærværende referat).

Som dirigent:

Årsberetning for 2007.

I 2007 fik vi færdiggjort den nye stern medio juli, og bortset fra en mindre utæthed i nr. 26, som omgående blev repareret af Jan Hansen VVS, er alt nu i orden. I forbindelse med nedtagning af tagrenden på 26 A, skete der en mindre vandskade hos malermester Søren Jensen, men dette blev ordnet af Jan Hansens Forsikring

Med hensyn til renholdelse af arealet, synes jeg, at vi kan være godt tilfredse med det udførte arbejde.

I 2008 er det forberedt, at vi skal have repareret trapper og rapoer.

Værløse den 19.5.2008



Mads Sønderkær

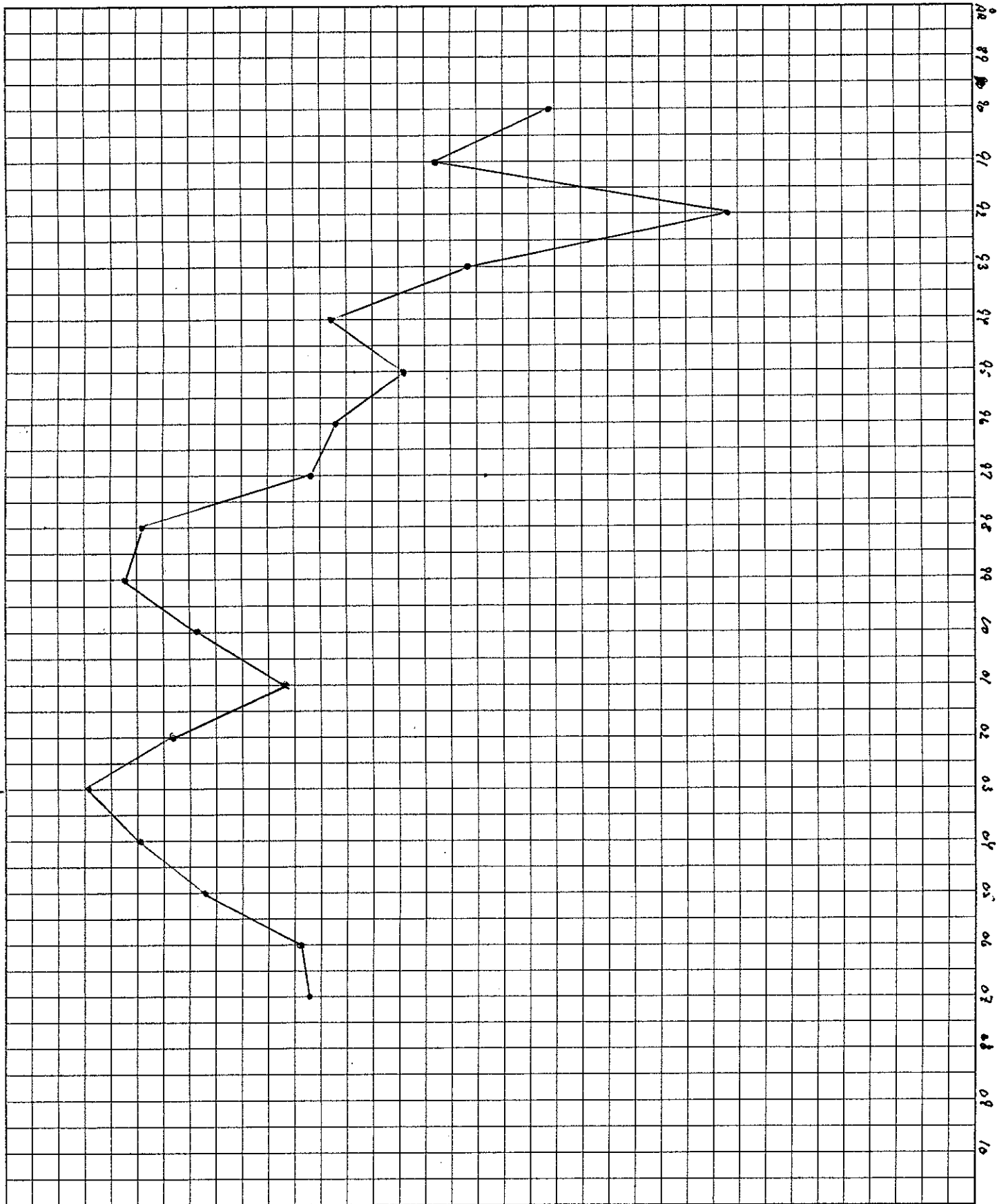


AUT. EL-INSTALLATØR

L. TRIER

BJØRNSHOLMVEJ 35 . 3500 VÆRLØSE . TELEFON 02-48-44-49

44.48.55.85



4100
4000
3900
3800
3700
3600
3500
3400
3300
3200
3100
3000
2900
2800
2700
2600
2500
2400
2300
2200
2100
2000
1900
1800
1700
1600
1500
1400
1300
1200
1100
1000
900
800
700
600
500

N.B. K. V. A. M. B.

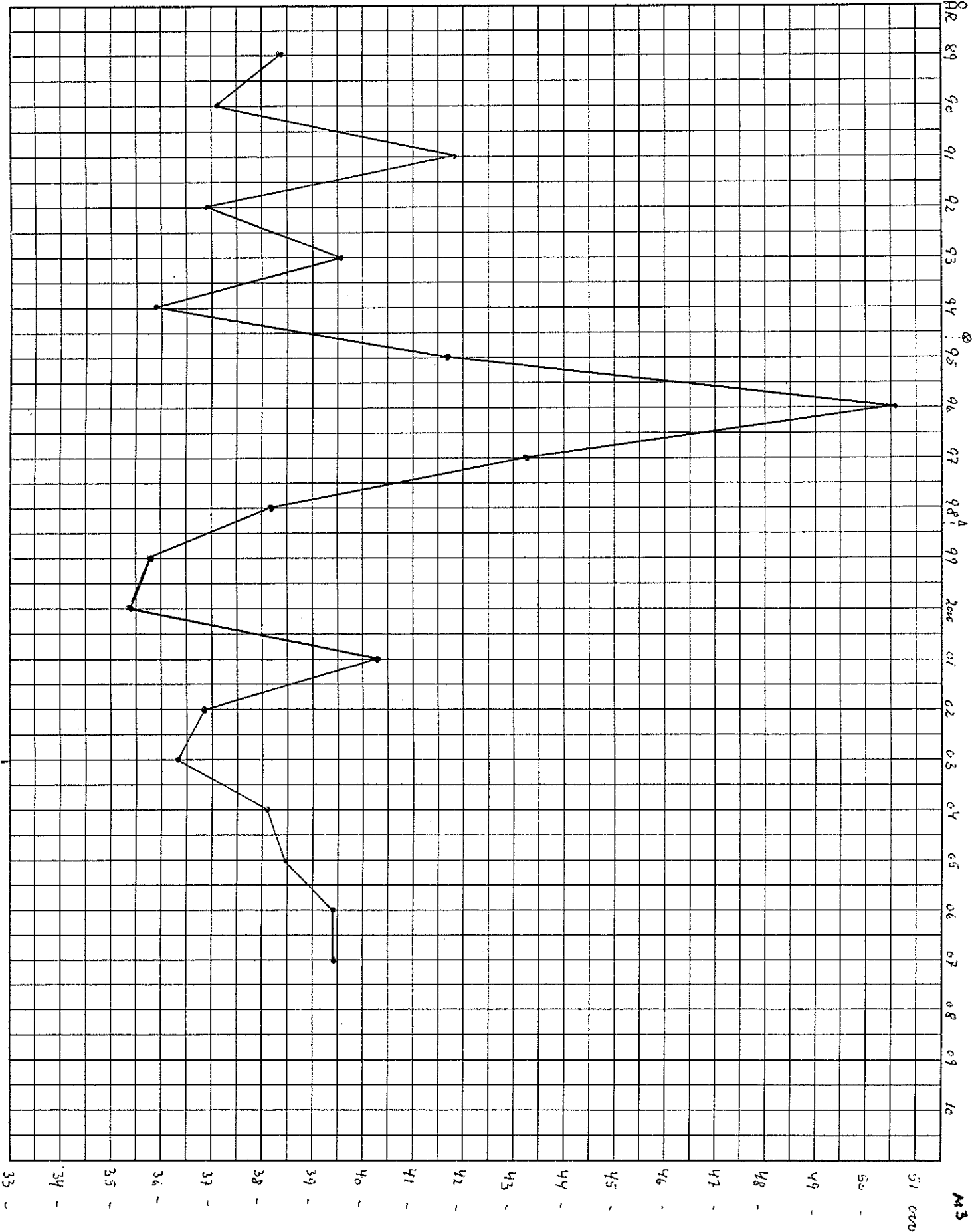


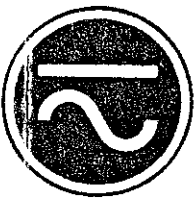
AUT. EL-INSTALLATØR

L. TRIER

BJØRNSHOLMVEJ 35 . 3500 VÆRLØSE . TELEFON 02 48 14 49

25.7.95 INST.
2 NYE VANDVARMERE
180 L. METRE.
Δ 1-3. 18 FENDEET
FRÅ NATSFÆNKNING I
HELE WØGKENDEN
TIL NATSFÆNKNING
SOM ØVRIGE DØGN.
1/1-ØY TRÆNINGSS-
CENTER ASNER



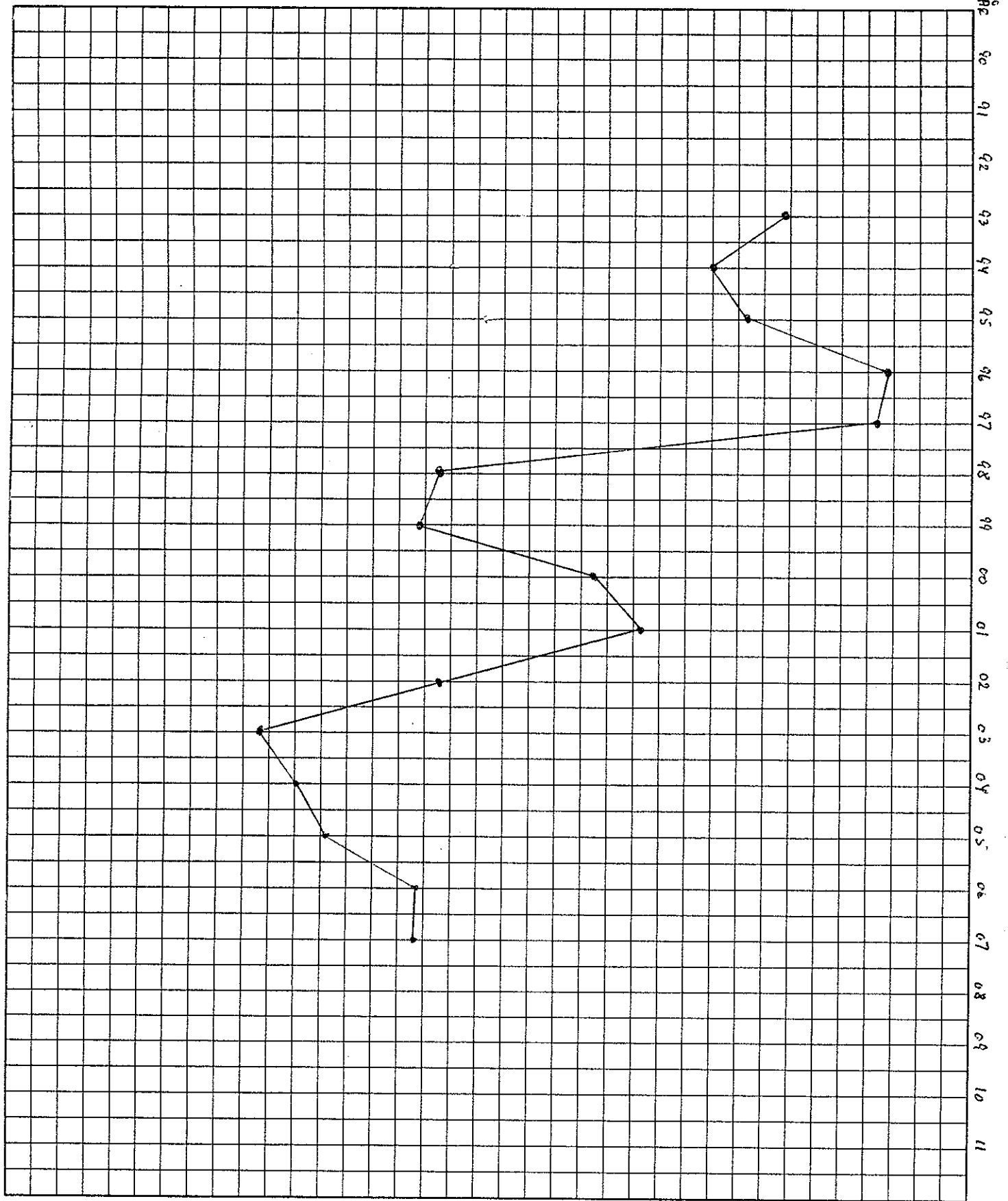


AUT. EL-INSTALLATØR

L. TRIER

BJØRNSHOLMVEJ 35 . 3500 VÆRLØSE . TELEFON 02 48 14 49

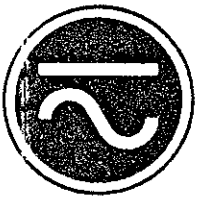
1995. EKSTRA
CIRK. PUMPE TIL
NYS VANDVARMERE
1998. STOPPER
STOR CIRK. PUMPE
I SOMME MÅNEDER.



13.000
900
800
700
600
500
400
300
200
100
10.000
900
800
700
600
500
400
300
200
100
11.000
900
800
700
600
500
400
300
200
100
12.000
900
800
700
600
500
400
300
200
100
13.000
900
800
700
600
500
400
300
200
100
EL I KWH.

OSRAM

For Aug	X002	X003	X004	X005	X006	X001	X008	X009	X010	X011	X012	X013
Gas	36,796	36,365	38,117	38,487	39,438	39,404						
EL	11,039	10,485	10,517	10,620	10,331	9,981						
K.V.	1,733	808	1,628	1,267	1,620	1,655						
V.V	360	335	599	679	719	789						
Notes:			(290) (350)	357	421	422						
K.V.				405	455	502						
V.V.												
3.L.:												
K.V.	30	8	11	15	14	21						
V.V.	55	50	54	50	52	53						



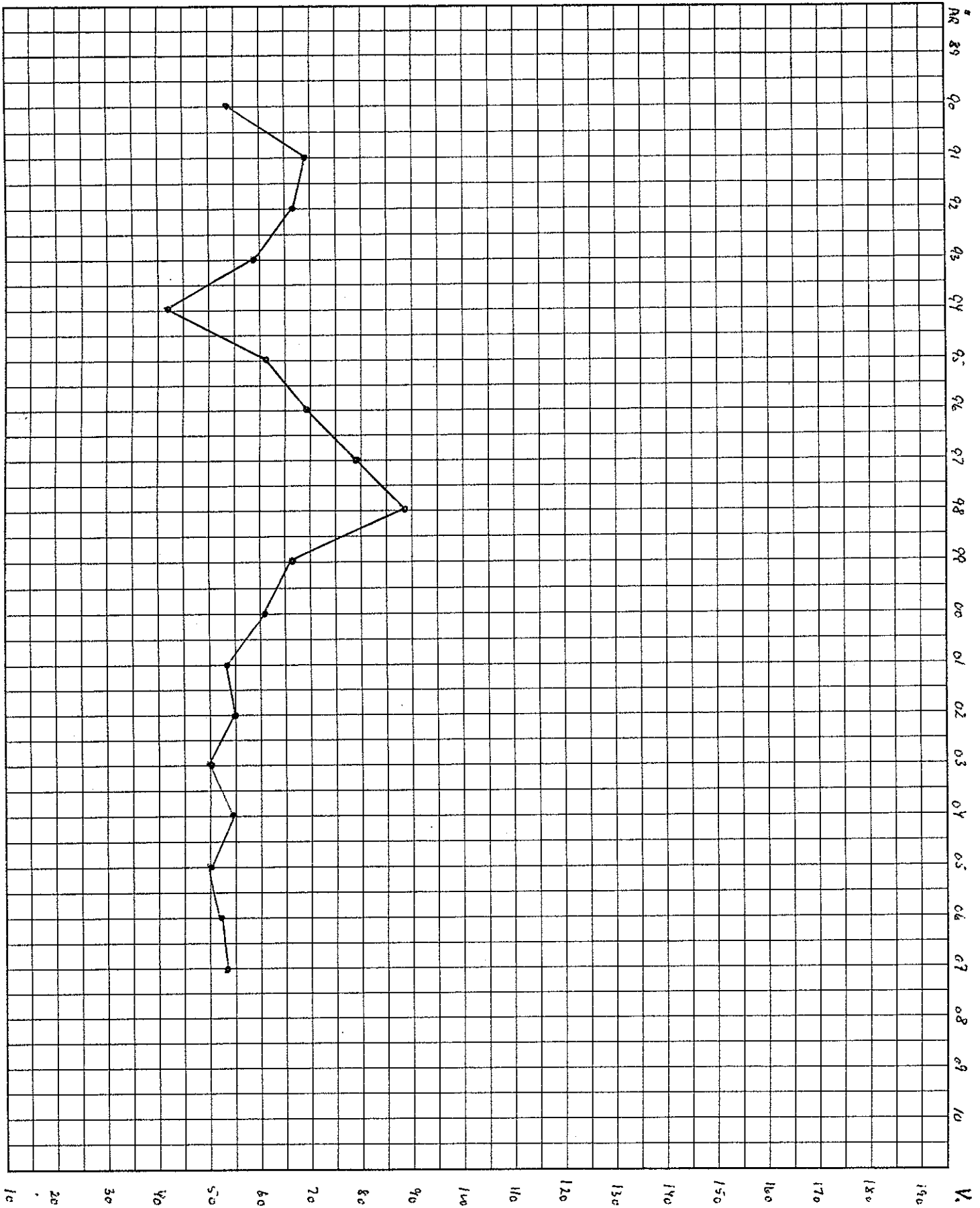
AUT. EL-INSTALLATØR

L. TRIER

BJØRNSHOLMVEJ 35 . 3500 VÆRLØSE . TELEFON 02-48-14-49

44.48.55.85

LINDHARDT.



V. VAND.
M. 5.



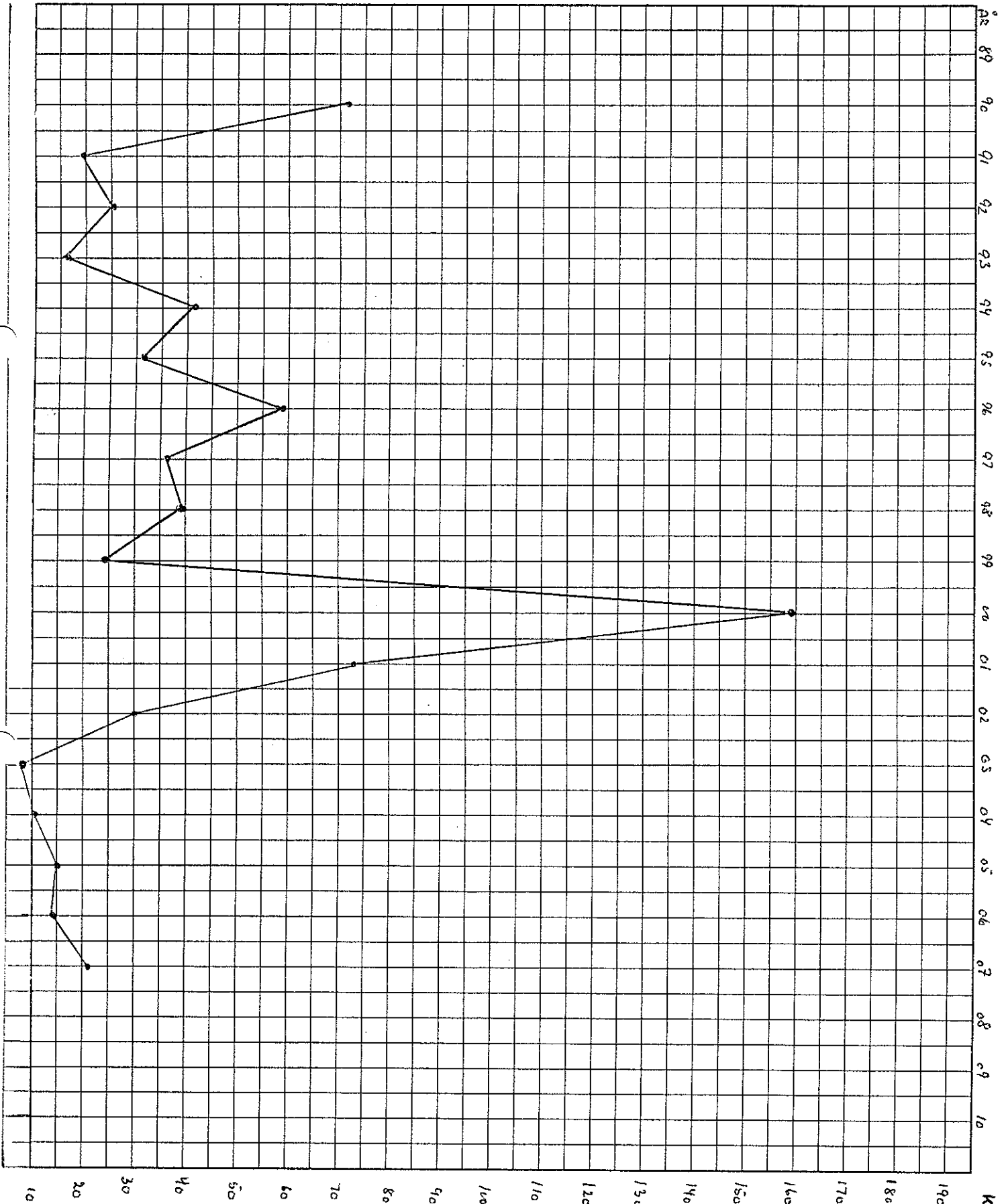
AUT. EL-INSTALLATØR

L. TRIER

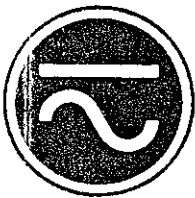
BJØRNSHOLMVEJ 35 . 3500 VÆRLØSE . TELEFON 02-48-14-49

44.48.55.85

LINDHARDT,



K. VAND
M3



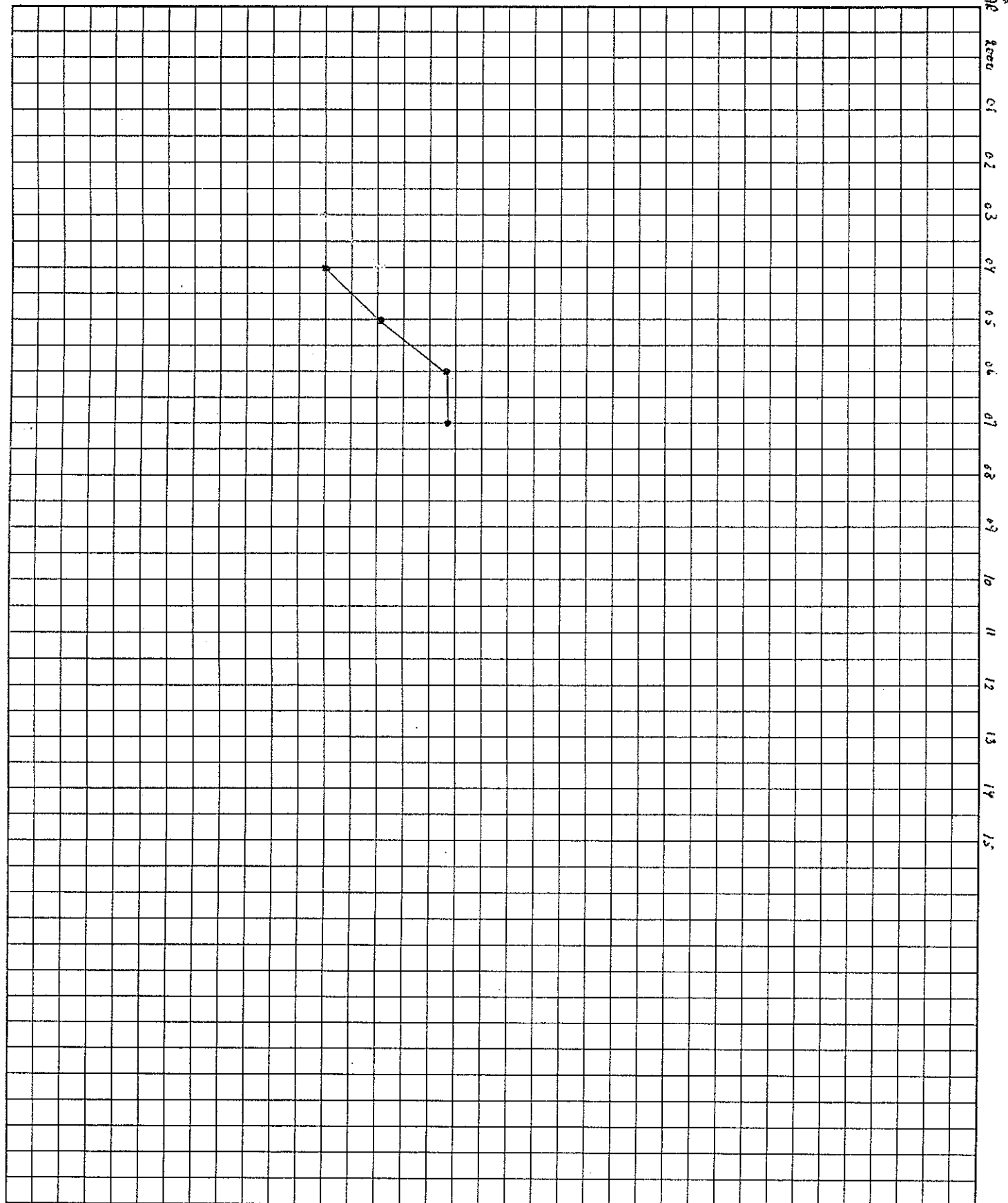
AUT. EL-INSTALLATØR

L. TRIER

BJØRNSHOLMVEJ 35 . 3500 VÆRLØSE . TELEFON 02 48 14 49

26
NORD

Pr. 31-12 88



M³. K. VAND.



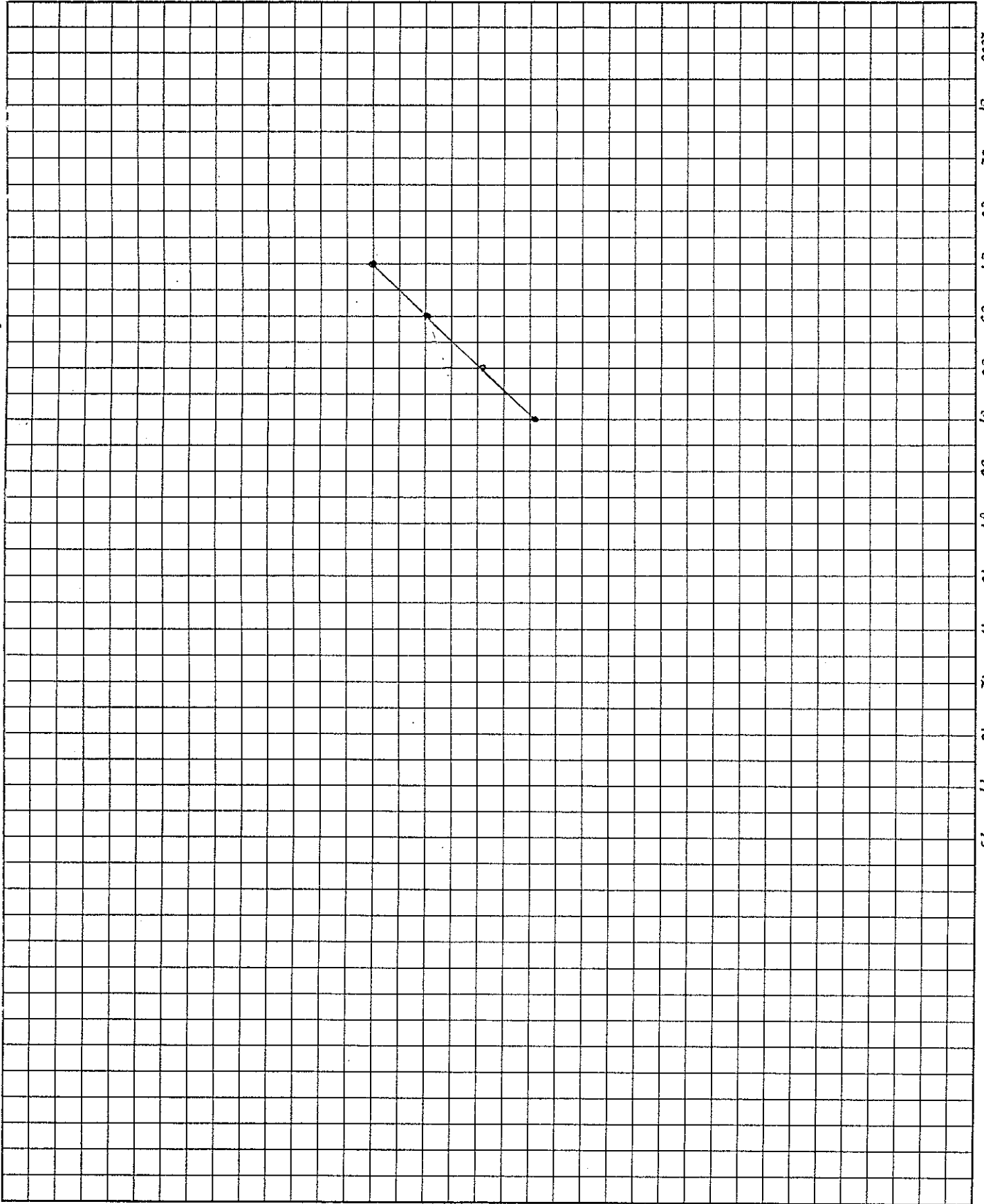
AUT. EL-INSTALLATØR

L. TRIER

BJØRNSHOLMVEJ 35 . 3500 VÆRLØSE . TELEFON 02 48 14 49

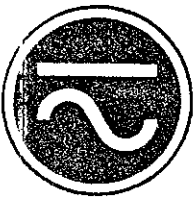
26. NOV
"TRÆNINGSCENT"

PR: 31-12 ÅR



M² V. VIND.

850
800
750
700
650
600
550
500
450
400
350
300
250
200
150
100
50

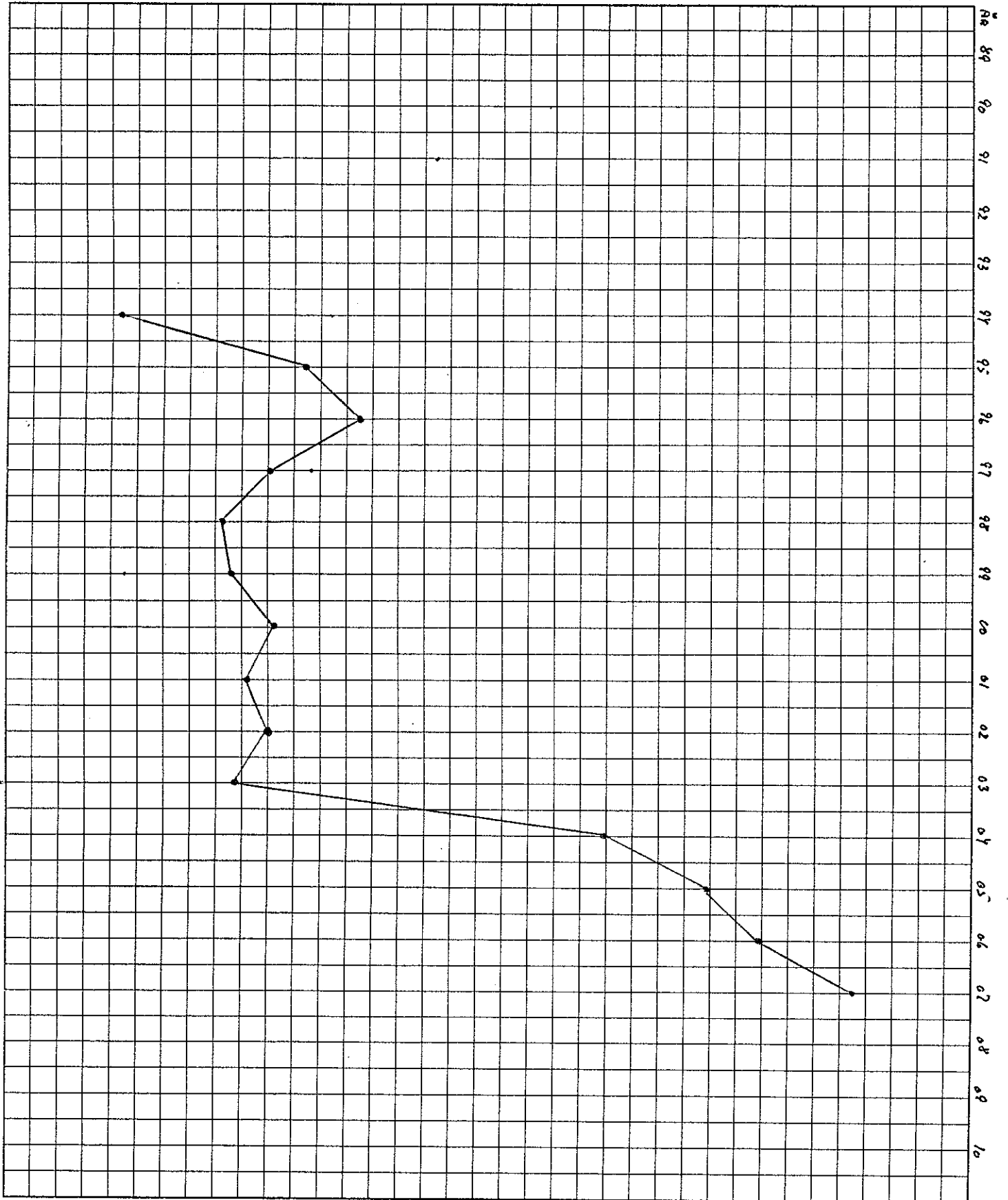


AUT. EL-INSTALLATØR

L. TRIER

BJØRNSHOLMVEJ 35 . 3500 VÆRLØSE . TELEFON 02 48 14 49

1995 2 NYE
VARMTVANDBEHOLDNING
I NST.



M3/VAND
800
780
760
740
720
700
680
660
640
620
600
580
560
540
520
500
480
460
440
420
400
380
360
340
320
300
280
260
240
220
200