



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 14. maj 2019, kl. 15:00 hos Per Billesø, Kirke Værløsevej 26 A, 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 på valg.*)
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen. (*På valg er: Lars Egeris hhv. Mads Sønderkær. Begge er vilige til genvalg*)
7. Valg af 1 suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Af foreningens 16 lejligheder, var de 10 repræsenteret ved fremmøde eller fuldmagt, mens lejlighederne 2, 7, 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.

Gert Sørensen fra Ejendomsadministrationen 4-B blev valgt til referent.

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

Som formand fremlagde Per Billesø årsberetningen for det forløbne år.

Kopi af beretning vedlagt.

Der var ikke yderligere til formandens beretning, og beretningen blev herefter taget til efterretning.

Anette Kirkeskov fra 4-B gennemgik årsregnskabet.

Regnskabet udviste et underskud på kr. 463.906,-, og pr. 31.12. beløb egenkapitalen sig derfor til kr. 420.082,- kr./år. og hensættelser til fremtidige opgaver kr. 50.000,-.

Anette oplyste at der var manglende opkrævet moms fra lejlighederne 1, 2, 8 og 9, da der fra administrationens side var glemt et hak det rigtige sted. Alle har fået besked og kontoudtog til brug for efteranmeldelse af momsen, der så vil bevirke, at ingen skulle komme til at lide et tab.

Der var enkelte spørgsmål til regnskabet, hvorpå regnskabet blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

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

Anette Kirkeskov forelagde budgettet for 2019 til godkendelse.

Fællesbidraget opkræves uændret med 564.000 kr./år.

Generalforsamlingen godkendte budgettet, der dermed ikke skal stige i 2019.

Der er problemer vedrørende varmtvands-cirkulationen i lejlighederne, og Anette ville kontakte VVS Jan Hansen mhp. at få et tilbud på løsning af problemet. *Tilbud på dette samt på udskiftning af de gamle rør, der fortsat er i fyrkælderen, er under udarbejdelse. Jan Hansen har besigtiget og konstateret, at der slet ikke er muliggjort cirkulation i ejendommen (bortset fra ét sted), og at få det kræver, at der udføres vending på rørene og installeres cirkulationspumpe.*

Ad 4. – Indkomne forslag.

Bestyrelsens forslag til husordenen:

Servicering af belysning på reposerne:

Foreningen står for servicering af el-armaturerne såvel med udskiftning af lysstofrør som fornødne reparationer. 4-B Kontaktes af ejerne, når armaturerne ikke virker, hvorpå 4-B tilkalder foreningens elektriker. Formålet er at sikre, at der altid vil være ensartet belysning på reposerne, og at manglende lys ikke kommer til at være upåagtet i længere tid.

Alle tilstedeværende på generalforsamlingen var enige om, at det var en god idé, og der vil derfor blive indgået en aftale med foreningens elektriker herom. Ejerne kan herefter kontakte 4-B på Anette@4b.dk eller telefonisk på 33 11 68 11 – hele dagen.

Bestyrelsens forslag til skiltning:

Sidste år besluttede generalforsamlingen, at skiltning fremover foretages i den udgave, der har været hængt op som prøve i mere end et år. Man var sidste år enige om at afvente færdiggørelse af vedligeholdelsesprojektet. Derfor forslås, at foreningen nu anskaffer de 26 galger for en estimeret udgift på max. 100.000,- kr. ex moms, og de enkelte beboere skal så betale skiltningen - dog kun hvis man ønsker et særligt tekstdesign, udover standardtekst, der kan udføres hos Birte Jensen, bj@team.dk Når opsætningen er en realitet vil husordenens afsnit om skiltning blive tilrettet.

Efter en spadseretur rundt, hvor bl.a. de to galger, der var hængt op, blev besigtiget, besluttede generalforsamlingen sig for at gennemføre den allerede vedtagne skiltning.

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

Per Billesø er på valg og blev genvalgt af generalforsamlingen med akklamation.

Ad 6 og 7. – Valg af næstformand og medlemmer til bestyrelsen.

På valg som bestyrelsesmedlemmer var Lars Egeris og Mads Sønderkær

Lars Egeris og Mads Sønderkær ønskede genvalg og blev valgt med akklamation.

Bestyrelsen sammensætter sig i sin helhed herefter 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

Kim Wichmann

Kirke Værløsevej 26 A

På valg år 2020

Birthe Jensen

Kirke Værløsevej 26 A

På valg år 2020

Ad 8. Valg af suppleanter.

Anders Permin blev valgt til suppleant med akklamation.

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
- Kim Wichmann – kw@top-print.dk ☎ 31 19 73 54
- Birthe Jensen – bj@team.dk ☎ 44 48 15 55
- Anders Permin - aper@unibrains.dk ☎

Ad 9. – Valg af revisor.

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

Årsberetning – Ejerforeningen Kirke Værløsevej 26 og 26A
14. maj 2019

Velkommen til nye ejere i foreningen:

- 1) Anders Permin og Camilla har overtaget Værløse Dyreklinik fra Ib Engelhard Nielsen, nr. 26 st.
- 2) Michael Tang, der har overtaget fra Daniel, SPH VVS nr. 26a. 1., udlejer til smykkefirma, yoga og ballet.
- 3) Martin Øllegaards ejendomsfirma har overtaget lægeklinik fra Erik Peltz-Andresen og omdannet den til Pilates studie.

Siden sidste generalforsamling i 2018, er der kun afholdt et enkelt formelt bestyrelsesmøde, men der har løbende været kontakt mellem bestyrelsesmedlemmer. Der har været foretaget flere anlægsarbejder i perioden.

Der har i perioden været runddelt retningslinjer for snerydning og saltning til alle postkasser med henvisning til foreningens ordensregler. Der ryddes og saltes alle hverdage før kl. 7. af Servicebilen ved Jimmy Nielsen.

Vi har haft skybrud med lidt oversvømmelse i nogle kælderområder. Der blev foretaget rengøring og desinficering bl.a. ved toilet og i forrummet til fyrrummet.

Foreningen har fået opsat fællesskilt ved trappeopgangen til 26A. Hvis der bliver fremsat ønske om et tilsvarende skilt ved trappen til 26, vil det også blive opsat. Nye ejere og lejere afholder selv udgiften til ændring af deres skiltning. Ændringen bestilles hos Team-tryk, der også har fabrikeret skiltet.

Det er tidligere besluttet, at opsætte ens galger med plads til navn mv. på en fast pladestørrelse under galgen. Maksimalt en galge pr. indgang til ejerlejlighed eller lejemål. Sagen er anført i budgettet under vedligeholdelse. Når galgerne er opsat, forudsættes det, at midlertidige "alternative" og vedtægtsstridige reklamer vil blive fjernet. Altså navn på gavle og galge. To galger har været opsat et års tid i nr. 26 A

Den store sag i perioden har været ny asfaltering af alle vores køre- og parkeringsarealer. Ny coating af trapper og reposer. Nye metalkanter på læsseramper og afstribning til parkeringspladser. Vi har fået efterrepareret et par småting, men afventer 1. års gennemgang af byggearbejderne. Hvis man har ting, der skal reklameres, så er det nu. Generelt har der været tilfredshed med arbejderne, selvom enkelte punkter desværre ikke var med i entreprisen. Herunder maling af lofter under reposerne.

Vi skal have foretaget fornyelser i fyrrummet. SPH har justeret fjernvarmeanlægget og afgivet tilbud om en abonnementsordning på vedligehold. SPH har samtidig afgivet tilbud på ca. 40.000 kr. Ny varmtvandsbeholder og rørføring. Der indhentes pt. alternativt tilbud.

Vi får om kort tid resultatet af en visuel gennemgang af tagets tilstand med tagpap mv. Det plejede at være viceværten, der hvert år gennemgik taget. Nu er det aftalt med "Håndværkerkontakt" Jimmy Nielsen. Fejning og bortfjernelse af blade, klipning af træer, vedligehold mm. foretages også af Jimmy Nielsen. Der fejes en gang hver måned. I denne forbindelse vil der blive sat nogle stikkende planter i det grønne areal bag nr. 26A ved Novo, så der forhindres gennemgang fra Ny Vestergårds vej.

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

Generelt er tendensen for ændret brug af ejendommen, at der nok vil komme flere og flere kunder, der optager parkeringspladsen. Foreløbig er der vist ikke totalt optaget i dagtimerne. Hvis dette ændres, må bestyrelsen genoptage sagen om restriktioner i parkeringen.

Ad 10. – Eventuelt.

Generalforsamlingen gik en tur rundt på anlægget for at se, om der var forhold, der sprang i øjnene.

Der var enkelte bemærkninger i relation til de udvendige arbejder, der var foretaget i 2018, og Anette oplyste, at det er vigtigt at få det med til 1-års gennemgangen, der skal finde sted i juni måned. Ejerne vil få besked herom.

Der var ikke yderligere emner under eventuelt.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævede generalforsamlingen.

Som dirigent: Anette Kirkeskov

, d. 21. jun: 2019

Som formand: Per Billesø

Referatet vil blive underskrevet digitalt med Penneo