

E/F MATR. NR. 3 Q BAGSVÆRD
REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
ONSDAG, DEN 3. april 2019

Den ordinære generalforsamling blev afholdt i menighedssalen, Bagsværd Kirke, Taxvej 14, 2880 Bagsværd kl. 19.00, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Fremlæggelse af årsrapport for 2018 til godkendelse.
4. Fremlæggelse af budget for 2019
5. Forslag

Fremlæggelse, drøftelse og beslutning vedrørende forslag om dørtelefonanlæg. Bestyrelsens forslag er vedhæftet.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Nuværende bestyrelse består af:

Formand: Eske Toft	(på valg i 2019, genopstiller for 1 år)
Næstformand : Brian Bunk Jensen	(ikke på valg)
Kasserer Neel Noel	(på valg i 2019, genopstiller ikke)
Bestyrelsesmedlem Jette Bjørn Wagner	(ikke på valg)
Bestyrelsesmedlem Bjarne Kjellberg	(på valg i 2019, genopstiller for 2 år)

7. Valg af suppleant

1. suppleant: Kristine Lebech (genopstiller ikke)
2. suppleant: Ingen

8. Valg af revisor og suppleant for denne.

Revisor: Børge Nielsen

Revisor: Ulrik Thomsen

Suppleant: Claus Bilberg

9. Eventuelt.

Orientering om el-ladepladser

Følgende ejere var repræsenteret:

Lejlighed	Beliggende	Ejer	Antal stemmer
1	A, st.tv.	Vibeke Anette Bak	2
2	A st.th.	Hanne Buchwald (F)	2
5	A 2.tv.	Lilian & Niels Erik Hansen	2
8	B st.th.	Bent & Vibeke Vedel Clausen Jensen	2
10	B 1.th.	Morten Albæk	2
11	B 2.tv.	Teresa Thomsen	2
13	C st.tv.	Ingrid Liselotte Nissen	2
14	C st.th.	Lasse Carl Kjøge, Minerva Kjøge	2
15	C 1.tv.	Jette og Claus Bilberg Lauritsen	2
16	C 1.th.	Ernst Jørn	2
17	C 2.tv.	Neel Bock Noel	2
18	C 2.th.	Anni Linde Kleis	2
19	D st.tv.	Edith Hartmann Koch	2
20	D st.th.	Bozena Madsen	2
21	D 1.tv.	Allis Lissi Kjær Schiller	2
22	D 1.th.	Mia & Mark Villendrup	2
23	D 2.tv.	Camilla Wagner Pedersen	2
24	D 2.th.	Susanne Franzen	2
25	E st.tv.	Tove Nyboe	2

Fortsættes

Fortsat

Lejlighed	Beliggende	Ejer	antal stemmer
26	E st.th.	Agnete Inger Marie & Eske Toft	2
27	E 1.tv.	Pernille Carstens & Per Krath	2
28	E 1.th.	Hanne Kjer (F)	2
30	E 2.th.	Eleanor Jean Bomholt	2
31	F st.tv.	Inger Margaretha Nielsen og Børge Gunnar Nielsen	2
32	F st.th.	Lise Skaarup (F)	2
35	F 2.tv.	Jette Bjørn Wagner	2
37	G st.tv.	Bente og Hans Christian Juul Hansen	2
39	G 1.tv.	Marie Bernadette Schmidt	2
41	G 2.tv.	Kirstine Prema Lebech	2
42	G 2.th.	Claus Burgaard	2
43	H st.tv.	Sonja & Erik Rask Reifling	2
45	H 1.tv.	Hanne Marie Lebech	2
47	H 2.tv.	Lise-Lotte & Bjarne Kjellberg	2
49	I st.tv.	Tove Thorsen (F)	2
50	I st.th.	C. & C. Hing	2
51	I 1.tv.	Hanne Lemche (F)	2
52	I 1.th.	Kirsten og Ove Larsen	2
54	I 2.th.	Concetto Briguglio (F)	2
55	K st.tv.	Karen og Poul Melgaard	2
56	K st.th.	Anne Binzer Hermann & E. Juul Fangsø	2
57	K 1.tv.	Poul Bjørnholdt Bertelsen (F)	2
59	K 2.tv.	Charlotte Lund Jensen og Brian Bunk Jensen	2
60	K 2.th.	Ester Mesquita (F)	2

Samlet fremmøde

I alt var således 43 ud af 60 lejligheder repræsenteret med et samlet stemmetal på 86 ud af 120

Ad. 1. Valg af dirigent og referent

Som dirigent og referent valgtes Peter Lautrup (PL).

PL kunne efterfølgende konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet lejlighederne var repræsenteret med 71,67 %.

Der var ikke indkommet øvrige forslag, og der var ingen bemærkninger til den udsendte dagsorden.

Ad. 2. Bestyrelsens beretning

Foreningens formand Eske Toft aflagde på vegne af bestyrelsen behørigt beretning om foreningens virke i det forløbne år.

Beretningen vedhæftes som bilag 1 til nærværende referat.

Beretningen medførte kun ganske få kommentarer, herunder om det befæstede gård-/parkeringsanlæg, at foreningen bør anskaffe sit eget mikrofonanlæg og omkring indlægget vedrørende ladestandere. Beretningen blev herefter godkendt af forsamlingen med applaus.

Ad. 3 Fremlæggelse af årsrapport for 2018 til godkendelse.

Peter Lautrup gennemgik på bestyrelsens vegne det for ejerforeningen udarbejdede og reviderede årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2018.

Som det fremgår af regnskabet udviste det et resultat på kr. 642.690, som blev foreslået overført til næste år.

Regnskabet var revideret af de af ejerforeningen valgte revisorer uden bemærkninger.

Regnskabet gav kun anledning til få afklarende spørgsmål, hvorefter dette blev enstemmigt godkendt.

Ad. 4. Fremlæggelse af budget for 2019

Peter Lautrup gennemgik og kommenterede det budget for 2019, der var udsendt med indkaldelsen til nærværende generalforsamling, udvisende uændret bidragsbehov på kr. 1.800.000.

Der var ingen bemærkninger til de fremlagte budget, som herefter blev godkendt.

Ad. 5. Indkomne forslag

Fremlæggelse, drøftelse og beslutning vedrørende forslag om dørtelefonanlæg.

Formanden motiverede kort det sammen med indkaldelsen til nærværende generalforsamling fremsendte forslag til udskiftning af det eksisterende dørtelefonanlæg, der ikke længere er tidssvarende.

En enig generalforsamling kunne herefter bemyndige bestyrelsen til at iværksætte udskiftningen af dørtelefonanlægget inden for en beløbsramme på kr. 250.000.

Ad. 6. Valg af bestyrelsesmedlemme

Afgående formand, Eske Toft, modtog genvalg og blev valgt for 1 år indtil 2020

Afgående bestyrelsesmedlem, Bjarne Kjellberg, modtog genvalg og blev valgt for 2 år indtil 2021

Afgående kasserer, Neel Noel, ønskede ikke at genopstille. Ulrik Thomsen modtog efter bestyrelsens indstilling valg og blev valgt for 2 år indtil 2021.

Bestyrelsen fremstår herefter således:

Eske Toft,	E St.th.	Formand	(indtil 2020)
Ulrik Thomsen	B 2.tv.	Kasserer	(indtil 2021)
Bjarne Kjellberg	H 2.tv.	Best.medl.	(indtil 2021)
Jette Wagner	F 2.tv.	Best.medl.	(indtil 2020)
Brian B. Jensen	K 2.tv.	Best.medl.	(indtil 2020)

Ad. 7. Valg af suppleanter

Afgående suppleant, Kirstine Lebech, modtog ikke genvalg. Morten Albæk modtog efter bestyrelsens indstilling valg og blev valgt for 2 år indtil 2021.

Nyvalgt som suppleant for 1 år blev efter bestyrelsens indstilling Chanterith Hing.

Følgende suppleanter er således valgt:

Morten Albæk	B 1.th.	1. suppleant	(indtil 2021)
Chanterith	I st.th.	2. suppleant	(indtil 2020)

Ad. 8. Valg af revisor og suppleant for denne

Børge Nielsen blev genvalgt for 1 år indtil 2020

Claus Bilberg blev nyvalgt for 1 år indtil 2020

Camilla Wagner Pedersen blev nyvalgt som suppleant for 1 år indtil 2020

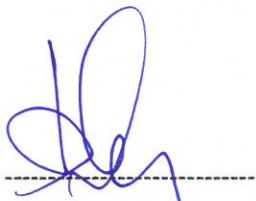
Ad. 10. Eventuelt

Formandens orientering om ladestandere var henlagt under beretningen.

Herudover var der intet under eventuelt.

Dirigenten kunne herefter konstatere at dagsordenen var udtømt kl. 20.30 og takkede for god ro og orden

Aarhus, den 3. maj 2019



Peter Lautrup, dirigent



Eske Toft, formand

Bilag 1: Bestyrelsens beretning for 2018.

Beretning for 2018 i Ejerforeningen 3Q.

Bestyrelsen.

På den ekstraordinære generalforsamling den 11. oktober 2017, blev der ikke valgt en ny formand til afløsning for Erik Hjulmand, der havde solgt sin lejlighed. Bestyrelsen fortsatte derfor som en form for forretningsudvalg frem til den ordinære generalforsamling 2018. Peter Lautrup, Laros, deltog på alle bestyrelsesmøder som rådgiver for bestyrelsen.

Efter den ordinære generalforsamling den 18. april 2018 bestod bestyrelsen af følgende medlemmer:

Formand Eske Toft.

Kasserer Neel Noel.

Bestyrelsesmedlem. Per Scales.

Bestyrelsesmedlem. Kirstine Lebech.

Bestyrelsesmedlem. Brian B. Jensen.

Suppleant Bjarne Kjellberg

Suppleant Jette Wagner

I den forløbne bestyrelsesperiode har Kirstine Lebech og Jette Wagner byttet plads som bestyrelsesmedlem og suppleant. Per Scales solgte sin lejlighed pr. 1 januar 2019 og Bjarne Kjellberg overtog hans bestyrelsespost.

Nye beboere.

I 2018 har følgende lejligheder fået nye ejere.

- 1. august 2018 lejlighed 133H, st. tv. Sonja og Erik Reifling
- 15 august 2018 lejlighed 133A, st. tv. Vibeke Bak

Vi byder velkommen i ejerforeningen til Vibeke, Sonja og Erik.

Der har været følgende aktiviteter i ejerforeningen i 2018:

En stor tak til alle frivillige, der har ydet en stor indsats for at holde ejerforeningens bygninger og grønne områder i en ordentlig og velplejet stand.

På de 2 årlige fællesarbejdsdage, den 21. april og 6. oktober, var der igen stor tilslutning og bestyrelsen er glade for den indsats der blev gjort de to dage. Der blev ryddet op i fællesrum, pudset vinduer, fjernet spindelvæv og vasket lampeskærme, gravet huller og fjernet stød, flyttet havemøbler op fra kælderen og i efteråret blev de vasket af og sat ned igen, fejlet garager og meget andet. Alt sammen med et godt humør.

Haven.

I haven blev platantræerne knudebeskåret af firmaet Henrik Ravn Træpleje i marts måned, platantræerne bliver knudebeskåret hvert 3 år. Ved svømmebassinet blev 2 store skyggende fyrretræer på skråningen fældet og naboens birketræer beskåret i juni måned. Desværre var den

tørre og varme sommer hård ved de nyplantede fyrretræer i bedet ind mod kollegiet, de gik ud og der måtte plantes nye i efteråret.

Solfangeren til svømmebassinet.

Igen gennem sommeren blev svømmebassinet brugt meget. Heldigvis var det en varm og solrig sommer for solfangeren, der tit blev utæt og repareret når der kom nye huller, måtte vi opgive at blive ved med at reparere. Det er derfor besluttet at skifte den ud. Det forventes at ske i april 2019 afhængig af vejret.

Rottebekæmpelse.

Efter en ihærdig indsats fra vores kloakmester Carsten Scales fik vi reduceret rotteproblemet. Rotterne blev jagtet og der blev sat rottespærre op og flyttet rundt på dem, så rotterne til sidst blev presset ud af vores kloaksystem. Siden foråret 2018 har vi ikke kunnet konstatere rotter på området.

Grill og rotter.

Vær opmærksom på at det eneste tilladte sted at grille på området er ved poolen i den ende, der er længst væk fra altanerne. Husk at rydde op og tage affaldet med når I forlader stedet. Vi har brugt mange penge sidste år på at bekæmpe rotter, vi skulle nødig have dem igen fordi der ligger kødrester og andet grill affald på området.

Gril på altanerne.

I vores husorden står der, at det ikke er tilladt at anvende gril på altanerne. Bestyrelsen har sammen med vores administrator undersøgt lov og regler på området. Det er en hævdevunden ret at grille på egen altan og det kan ikke forbydes via husordenen kun via vedtægterne. Der står ikke i vores vedtægter, at det ikke er tilladt at grille på altanerne.

Bestyrelsen har derfor besluttet at det er tilladt at grille på altanerne under hensynstagen til de øvrige beboere, men kun med el- eller gasgril.

Det eneste andet sted på området det er tilladt at bruge gril er ved poolen. Der må af hensyn til brandfare og de omkringboende kun benyttes gasgril.

Husordenen vil blive rettet til så den passer med ovenstående.

Fornyelse af forsikringer.

Den 1. oktober skiftede vi forsikringsselskab til Lokal Forsikring i Næstved. De overtog alle vores bygningsforsikringer fra forsikringsselskabet Gjensidige.

Hos forsikringsselskabet Nærsikring AS nytegnede vi den lovpligtig arbejdsskade-forsikring. Den dækker alt frivilligt arbejde der udføres for ejerforeningen, også på de 2 årlige arbejdsdage.

En netbank forsikring er tegnet hos forsikringsselskabet Danske Forsikring.

Tak til Hans Christian Juul Hansen for den store hjælp med at få opdateret forsikringerne.

Nye adgangsveje til tagene.

Vi har behov for at komme på taget for at tilse tagbelægning, udluftningskanaler, nedløbsrør og ventilation, samt reparere/udskifte tagventilatorer og solfangeren. Adgangen til tagene er tidligere sket via loftslemme på reposen mellem 1. og 2. sal i opgang C og H. Vi har hver gang skullet slæbe en 5m stige op for at komme på taget. Det var ikke en sikker måde at komme på taget, specielt ikke når

der også skulle bæres materialer op den vej. Det har i flere år været diskuteret hvordan vi skulle skabe en lettere og mere sikker adgang til taget. Udvendige vindeltrapper på begge bygninger har været overvejet, men det endte med at flytte adgangsvejen til reposen på 2. sal og montere en loftslem med stige. Det gav en meget lettere og sikker adgang til taget med et større mandehul så det også er nemmere at få materialer op på taget. Arbejdet blev udført af firmaet Intile & Nielsen Aps i december 2018 og januar 2019.

Dørtelefonanlægget.

Det har i mange år været et ønske at få ændret dørtelefonanlægget da det ikke fungerer ordentligt. Der er dårlig eller ingen lyd, problemer med at åbne for indgangsdøren fra lejlighederne, indmaden til selv dørtryks/højttaler anlægget ved indgangsdøren er meget svær at få fat i. Der er i de senere år indhentet flere tilbud på nye dørtelefoner med og uden video. Et forslag til nyt dørtelefonanlæg vil blive fremlagt på generalforsamlingen.

Renovering af gulve i varmecentral og tørrerummene.

Gulvene i de to tørrerum har ikke været nemme at holde rene. De blev derfor i september måned slebet og malet af firmaet Prof Gulve IVS og for fremtiden vil de blive rengjort hver anden uge.

Vandforsyning af varmt brugsvand.

De vandrette brugsvandsrør i kælderen er ældre og en hel del kalkede til, det påvirker cirkulationen af vandet. På returløbet af det varme brugsvand fra lejlighederne er placeret en cirkulationsventil, den regulerer cirkulationen for at holde vandtemperaturen på et fornuftigt niveau. Med tiden sætter der sig en del snavs i de ventiler, det nedsætter cirkulationen og sænker vandtemperaturen. Tilkalkede vandrør og lav vandtemperatur har indvirkning på antallet af Legionella.

I forlængelse af den gennemskylning af det varme brugsvand i august, hvor vi alle åbnede for det varme brugsvand, motionerer vi alle ovennævnte 20 ventiler hver 14. dag for at fjerne det snavs der sætter sig i dem.

Alle de vandrette koldt- og varmtvandsforsyningsrør i kælderetagen er fra byggeriets start i 1968, og er ved at nå grænsen for hvor de bør udskiftes. Vi har sidste år været forskånet for sprængte vandrør, hvor alt i kælder og pulterrum blev vådt eller ødelagt, men tidligere er skete det nogle gange.

Vi bør derfor overveje en udskiftning af rørene i begge blokke inden for et par år.

Renovation.

Gladsaxe kommune har udsendt i september 2018 et informationsbrev om ændringer i dagrenovationen. Deres plan er, at det skal deles op i restaffald og madaffald og afleveres i forskellige containere. De starter med denne ordning i parcel- og rækkehuse i 2019 og fortsætter med etageejendomme i 2020.

Det vil sige at fra 2020 skal vi sortere vores dagrenovation i restaffald og madaffald i lejlighederne, hvor den ene del kan smides i skakterne og den anden skal bringes til en fælles affaldscontainer. Hvordan de endelige krav bliver og hvordan vi skal løse det ved vi ikke endnu.

El-ladepladser.

Der er nu etableret en el-ladeplads til en bil. Bestyrelsen har givet tilladelse til at trække et kabel fra egen måler i lejligheden til parkeringspladsen. Det har været mulig da parkeringspladsen er lige under lejligheden.

Løsningen er ikke optimal og kan ikke bruges af alle. Vi har ikke haft flere ansøgninger om etablering af ladeplads og der vil ikke blive givet flere.

Det er nødvendigt at ejerforeningen tager emnet op og finder en løsning der er fornuftig for Ejerforeningen. Vi har derfor sat punktet på til drøftelse under punkt 9. Eventuelt på generalforsamlingens dagsordenen.



Formand
Eske Toft



Næstformand
Brian Bunk Jensen



Kasserer
Neel Noel



Bestyrelsesmedlem
Jette Wagner



Bestyrelsesmedlem
Bjarne Kjellberg