

E/F MATR. NR. 3 Q BAGSVÆRD
REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
ONSDAG, DEN 16. JUNI 2021

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

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens årsberetning
3. Fremlæggelse af årsrapport for 2020 til godkendelse.
4. Fremlæggelse af budget for 2021
5. Forslag
 - Forslag fra bestyrelsen om fuldmagt til tinglysning af Ledningsdeklaration vedrørende fjernvarmeledninger fra Vestforbrænding.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Nuværende bestyrelse består af:

Formand: Eske Toft, E.st.th.	(på valg i 2022)
Næstformand : Brian Bunk Jensen, K. 2.tv.	(på valg i 2022)
Kasserer: Ulrik Thomsen, B.2.tv.	(på valg, genopstiller)
Bestyrelsesmedlem Jette Bjørn Wagner, F.2.tv.	(på valg i 2022)
Bestyrelsesmedlem Bjarne Kjellberg, H.2.tv.	(på valg, genopstiller ikke) ¹

7. Valg af suppleant

1. suppleant: Erik Rask Reifling, H, st.tv.
2. suppleant: Morten Albæk, B.1.th.

(på valg i 2022)

(på valg, genopstiller ikke)

8. Valg af revisor og suppleant for denne.

Revisor: Børge Nielsen, F.st.tv. (genopstiller)

Revisor: Claus Bilberg, C. 1.tv. (genopstiller)

Suppleant: Ingen

9. Eventuelt.

Følgende ejere var repræsenteret:

Lejlighed	Beliggende	Ejer	Antal stemmer
1	A st.tv.	Vibeke Anette Bak	2
2	A st.th.	Hanne Buchwald	2
3	A 1.tv.	Hans Steffen Jørgensen	2
5	A 2.tv.	Lilian & Niels Erik Hansen	2
6	A 2.th.	Peter Speck	2
7	B st.tv.	Hanne Kaufmann (F)	2
8	B st.th.	Bent Vedel Clausen Jensen (F)	2
9	B 1.tv.	Flemming Timmermann (F)	2
11	B 2.tv.	Teresa Thomsen	2
13	C st.tv.	Ingrid Liselotte Nissen (F)	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 (F)	2
17	C 2.tv.	Berit Spanggaard	2
18	C 2.th.	Anni Linde Kleis	2
19	D st.tv.	Edith Hartmann Koch	2

Lejlighed	Beliggende	Ejer	antal stemmer
20	D st.th.	Bozena Madsen	2
21	D 1.tv.	Allis Lissi Kjær Schiller	2
22	D 1.th.	Mia Simonsen	2
23	D 2.tv.	Camilla Wagner Pedersen	2
24	D 2.th.	Susanne Franzen	2
25	E st.tv.	Tove Nyboe (F)	2
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
29	E 2.tv.	Helle Johan	2
30	E 2.th.	Eleanor Jean Bomholt	2
31	F st.tv.	Inger Margaretha Nielsen og Børge Gunnar Nielsen (F)	2
32	F st.th.	Lisa Skaarup (F)	2
33	F 1.tv.	Birthe Ladegaard Sørensen (F)	2
34	F 1.th.	Hanne Søgaard (F)	2
35	F 2.tv.	Jette Bjørn Wagner	2
37	G st.tv.	Bente og Hans Christian Juul Hansen	2
40	G 1.th.	Lotte Bak	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 (F)	2
46	H 1.th.	Ella Holmsgaard Clausen	2
47	H 2.tv.	Bjarne Kjellberg (F)	2
48	H 2.th.	Jette og Per Jørgensen	2

Lejlighed	Beliggende	Ejer	antal stemme
51	I 1.tv.	Hanne Lemche	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	2
58	K 1.th.	Nicolas Bentzen	2
59	K 2.tv.	Charlotte Lund Jensen og Brian Bunk Jensen	2

Samlet fremmøde

I alt var således 49 ud af 60 lejligheder repræsenteret med et samlet stemmetal efter fordelingstal på 98 ud af 120 og efter antal tilstedeværende på 35 ud af 60.

Ad. 1. Valg af dirigent og referent

Som dirigent og referent valgtes Peter Lautrup (PL).

PL bemærkede, at den ordinære generalforsamling på grund af restriktioner som følge af covid19 ikke kunne opfylde vedtægtsbestemmelsen om, at generalforsamling skal afholdes i marts eller april måned.

PL kunne efterfølgende konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet lejlighederne var repræsenteret med 81,7 %.

PL gjorde opmærksom på at det af bestyrelsen stillede forslag under dagsordenens pkt. 5, skal vedtages med kvalificeret flertal blandt de fremmødte jf. vedtægternes § 1, stk. 5.

Der var ikke indkommet yderligere 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 få kommentarer, der relaterede sig til bestyrelsens store indsats. Beretningen blev herefter godkendt af forsamlingen med applaus.

Ad. 3 Fremlæggelse af årsrapport for 2020 til godkendelse.

Peter Lautrup gennemgik på bestyrelsens vegne det for ejerforeningen udarbejdede og reviderede årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2020.

Som det fremgår af regnskabet udviste det et resultat på kr. 696.326, som blev foreslået overført til næste år, hvorefter foreningens egenkapital pr. 31. december 2020 udgjorde kr. 1.493.828.

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

Regnskabet gav ikke anledning til spørgsmål, hvorefter dette blev enstemmigt godkendt.

Ad. 4. Fremlæggelse af budget for 2021

Peter Lautrup gennemgik og kommenterede det budget for 2021, 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 taget til efterretning.

Ad. 5. Indkomne forslag

A. Forslag fra bestyrelsen om fuldmagt til tinglysning af Ledningsdeklaration vedrørende fjernvarmeledninger fra Vestforbrænding.

Formanden henviste i sin redegørelse for forslaget til den uddybende forklaring til forslaget, der var vedlagt indkaldelsen til nærværende generalforsamling. Dette bilag vedlægges ligeledes dette referat som **bilag 2**.

Ved den efterfølgende afstemning kunne det konstateres at samtliche fremmødte stemte for forslaget som således blev enstemmigt vedtaget med mere end 2/3 af de fremmødte, således at bestyrelsen har fået det fornødne mandat.

Da generalforsamlingen imidlertid ikke var med deltagelse af 2/3 af foreningens medlemmer (40 efter antal og 80 efter fordelingstal), er ovenstående beslutning betinget af, at der inden 14 dage afholdes en ekstraordinær generalforsamling, hvor beslutningen kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til, hvor mange der har givet møde.

Den ekstraordinære generalforsamling vil blive indkaldt skriftligt til afholdelse mandag, den 28. juni 2021 kl. 18.00

Ad. 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Afgående bestyrelsesmedlem Ulrik Thomsen modtog genvalg og blev valgt for 2 år indtil 2023

Afgående bestyrelsesmedlem Bjarne Kjellberg modtog ikke genvalg.

Hanne Kaufmann blev bragt i forslag som nyt bestyrelsesmedlem, modtog valg og blev valgt for 2 år indtil 2023.

Bestyrelsen fremstår herefter således:

Eske Toft,	E St.th.	Formand	(indtil 2022)
Ulrik Thomsen	B 2.tv.	Kasserer	(indtil 2023)
Hanne Kaufmann	B St.tv.	Best.medl.	(indtil 2023)
Jette Wagner	F 2.tv.	Best.medl.	(indtil 2022)
Brian B. Jensen	K 2.tv.	Best.medl.	(indtil 2022)

Ad. 7. Valg af suppleanter

Afgående suppleant, Morten Albæk, modtog ikke genvalg. Per Jørgensen H 2.th. modtog efter indstilling valg og blev valgt for 2 år indtil 2023.

Følgende suppleanter er således valgt:

Erik Reifling	H st.tv.	1. suppleant	(indtil 2022)
Per Jørgensen	H 2.th.	2. suppleant	(indtil 2023)

Ad. 8. Valg af revisor og suppleant for denne

Børge Nielsen blev genvalgt for 1 år indtil 2022

Claus Bilberg blev nyvalgt for 1 år indtil 2022

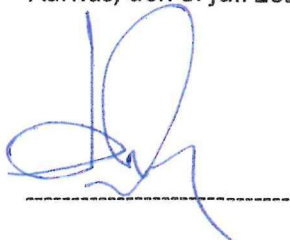
Der blev ikke valgt nogen suppleant.

Ad. 9. Eventuelt

Ud over få bemærkninger fra de fremmødte , herunder opfordring til at overholde foreningens husregler omkring hundeefterladenskaber m.v. og om ejerforeningens forsikringsdækning etc., redegjorde formanden omkring nogle af de forestående tiltag bl.a. med udskiftning af koldt- og varmtvandsrør, asfaltering af det befæstede areal og opdatering af vedtægter.

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

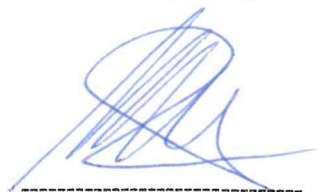
Aarhus, den 8. juli 2021



Peter Lautrup, dirigent



Eske Toft, formand



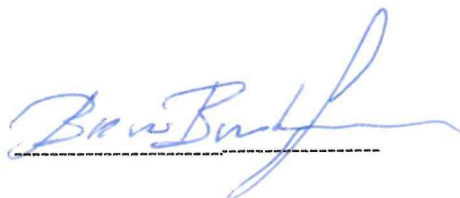
Ulrik Thomsen, Kasserer



Hanne Kaufmann, best.medl.



Jette Wagner, best.medl.



Brian B. Jensen, best.medl.

Bilag 1: Bestyrelsens beretning for 2020.

Bilag 2: Uddybning af det af bestyrelsen stillede forslag under pkt. 5 A.

Bestyrelsens beretning for 2020 i Ejerforeningen 3Q.

**Ejerforeningen matr.nr. 3 Q Bagsværd
Ordinær generalforsamling for året 2020**

Bilag 1

Beretning for 2020 i Ejerforeningen 3Q.

Generalforsamlingen for 2019 blev på grund af Coronarestriktioner udskudt til den 2. september 2020.

Bestyrelsen.

Efter ejerforeningens ordinære generalforsamling den 2. september 2020 bestod bestyrelsen af følgende medlemmer:

Formand Eske Toft. E st.th.
Næstformand Brian B. Jensen. K 2.tv.
Kasserer Ulrik Thomsen. B 2.tv.
Bestyrelsesmedlem Bjarne Kjellberg. H 2.tv.
Bestyrelsesmedlem Jette Wagner. F 2.tv.

Suppleant Morten Albæk. B 1.th.
Suppleant Erik Reifling. H st.tv.

I den forløbne bestyrelsesperiode er der ikke sket nogle ændringer i bestyrelsens sammensætning. Der er afholdt 4 bestyrelsesmøder.

Nye beboere.

I 2020 har følgende lejligheder fået nye ejere.

- 15. juli 2020, lejlighed 133H, 1.th., Ella Holmsgaard Clausen.
- 22. oktober 2020, lejlighed 133K 1.th., Nicolas Bentzen.
- 10. december 2020, lejlighed 133I st.tv. Sanela Cobanovic og Aldin Selimovic.

Vi byder velkommen i ejerforeningen til de nye ejere.

Aktiviteter i ejerforeningen i 2020.

En stor tak til alle de frivillige, der til hverdag yder en stor indsats for at holde ejerforeningens bygninger og grønne områder i velplejet stand. Enten som en del af tirsdagsholdet, morgenholdet der passer svømmebassinet, fejning af garageområdet eller vedligeholdelsesopgaver på belysning, dørtelefoner og ringeklokker, dørpumper, ventilationsanlæg, svømmebassin og solfanger, vejrstation og hjemmesiden etc.

Arbejdsdage.

På grund af Corona situationen blev der kun afholdt en fællesarbejdsdag i 2020, det var den 3. oktober. Der var igen stor tilslutning og bestyrelsen er glade for den indsats der blev gjort den dag. Igen var der mange opgaver der blev løst i et godt humør

Bestyrelsens beretning for 2020 i Ejerforeningen 3Q.

Renovation.

Ifølge den plan Gladsaxe kommune havde med sortering af dagrenovation i restaffald og madaffald skulle vi være startet i slutningen af 2020 eller i begyndelsen af 2021 med det. Kommunen har efterfølgende ændret planen så Distrikt 8 som vi hører til forventes at starte med sorteringen sommeren 2022.

Vi har i øjeblikket et begrænset område til sortering af affald ved opgang F og vi har igennem det sidste års tid med Coronaen fået mere pap og plastaffald, vi bruger nu 2 store containere på 14 dage til henholdsvis pap og plast. Da vi ikke kender kommunens fremtidige planer for sortering af affald i de forskellige fraktioner, vil vi ikke at gøre noget ved vores affaldsområde før vi kender dem. Det kan være det ender med at vi må etablere en affaldsgård ude på området.

Forsikringer.

Vores arbejdsskadeforsikring er overtaget af Lokal Forsikring Næstved fra Nærforsikring. Alle de forsikringer ejerforeningen har tegnet kan ses på vores hjemmeside under Beboerhåndbog – Ejendom dokumenter.

I 2020 har vi haft 4 vandskader i lejligheder som ejerforeningen har været involveret i. 2 hvor det har været defekte tilslutninger til faldstammen, en med en utæthed på et centralvarmerør og en med en utæthed på et lodret vandrør, alle i ingeniørskakten.

Glatførebekæmpelse og faskiner.

Vi besluttede at få et eksternt firma til at stå for glatførebekæmpelsen og det blev firmaet Snevagten A/S der fik opgaven.

I forbindelse med etablering af vore faskiner i 2012 fik vi restriktioner med hensyn til saltning, vi måtte ikke salte på parkeringspladser og tilkørselsvej. Saltning af gangarealer blev tilladt i begrænset omfang ved risiko for faldskader. Vi kontaktede derfor Gladsaxe Kommunes By- og Miljøforvaltning for at få at vide hvor vi måtte salte og hvilket middel vi måtte bruge til glatførebekæmpelse. Af hensyn til grundvandet blev vi anbefalet at bruge så lidt salt som muligt, men må bruge op til 1.000 kg salt pr. år, og vi skal føre regnskab over saltforbruget og gemme oplysningerne i 5 år.

I den tilladelse vi har til nedsivning i forbindelse med faskinerne, har vi hvert år skulle udtage vandprøver for at undersøge forureningen af det vand der siver ned. Da vi hvert år tømmer sandfang og skifter filtrene på faskinerne 1, 2 og 3 på parkeringssiden bortfalder kommunen dette krav.

Skadedyrsbekæmpelse.

Vi har ikke haft rotter i kloakkerne men set nogle på overfladearealerne. For at sikre der ikke var skader eller spor efter rotter i kloakkerne fik vi rensat og filmet alle kloakker på vores område. Der var ikke spor efter rotter men enkelte lunger på rørene der bør udbedres på et tidspunkt.

Bestyrelsens beretning for 2020 i Ejerforeningen 3Q.

Ændrede og opsagte aftaler.

Vi er i 2020 fortsat med at gennemgå de faste aftaler vi har med leverandører. Følgende aftaler er ændret eller sagt op, det har betydet en årlig besparelse på ca. 52.000 kr.

- Guldager. Rensning af varmtvandsbeholder. Ændret til en billigere aftale.
- Norlys Energi. Levering af el. Skift fra pulje- til fastpris aftale.
- C:rådgivning. Varmekonsulent. Ændret til en endnu billigere aftale.
- Strøyer+Strøyer. Rengøring og udskaktning. Ny aftale med RengøringsEksperterne.

Altanbrystninger.

Vi har fået gennemgået alle 640 m altanbrystninger og udbedret de skader der var på dem. De blev samtidig afvasket med algefjerner.

Aftale om rengøring af trapper og tørrerum etc. samt udskaktning.

Vi har ikke været tilfredse med vores nuværende rengøringsfirma Strøyer+Strøyer, vi har derfor tegnet en serviceaftale med RengøringsEksperterne ApS om rengøring af trapper, tørrerum, varmecentral og toilet samt udskaktning. Aftalen trådte i kraft den 1. april 2021

Etablering af faldsikring på tagene af Blok A og B.

Vi har i forbindelse med den tidligere solfanger på taget af Blok B haft en faldsikring etableret ved solfangeren så vi kunne sikre os når vi arbejdede med den. Der var ikke faldsikring etableret på Blok A og resten af Blok B, for at sikre os selv og de håndværkere vi har til at arbejde på taget, har vi nu etableret en faldsikring der dækker hele tagarealet så sikkerhedsregler kan overholdes når der arbejdes der.

Sten på taget.

Vi har på taget et lag sten, ca., 48 tons, i nøde størrelse, de har tidligere beskyttet tagpappet der var almindelig tagpap. I 2003 fik vi lagt nyt tagpap med flintbelægning på hele taget, derfor er der ikke længere behov for stenene. I det område vi har lagt den nye solfanger, har vi fjernet stenene men på resten af taget ligger de stadig. Der er meget mosbelægning på hele taget og små vækster fæstner sig med risiko for at de ødelægger samlingerne imellem tagbelæggningerne. Når det blæser bliver meget af mosset blæst af og havner på altaner og fortove / parkeringsareal etc. Hvis stenene bliver fjernet, giver det os også bedre mulighed for at få undersøgt tagets tilstand og kontrolleret de fuger der er omkring udluftninger og ventilatorer på taget. Det er muligt at fjerne stene ved at suge dem op med en stor slamsuger.

Hegn til vores nabo på Haraldslundvej 42.

Vores nabo på Haraldslundvej 42 har udskiftet deres faldefærdige hegn ind mod P.O. Pedersen Kollegiet og os. Vi har accepteret at betale halvdelen af de 3m hegn der er fælleshegn ind mod os.

Bestyrelsens beretning for 2020 i Ejerforeningen 3Q.

Haven.

I stedet for hvert år at købe 2 store juletræer til havens julebelysning på vestsiden er der købt 2 stk. grantræer der er plantet på skråningerne ud for blok A og B. Der er også plantet ca. 100 stk. efeu som bunddække for at lette lugning af bedene.

Da det efterhånden kniber for de frivillige at nå al vedligeholdelse og græsslåning i haven har vi besluttet at undersøge mulighederne for at få et eksternt firma til at tage sig af arbejdet.

Vandforsyning af varmt brugsvand.

I forbindelse med vores løbende forebyggelse af Legionella er vi fortsat med at motionerer de 20 cirkulationsventilerne vi startede med i 2018. De sidste Legionellaprøver der blev taget i to 2. sals lejligheder i opgang A og K i foråret havde et meget flot resultat. Legionellatallet var 10 eller mindre end 10, detektionsgrænsen for Legionella er 10. Vi er derfor fortsat med at motionere cirkulationsventilerne.

Vi er også startet på projektet med udskiftning af brugsvandsforsynings rørene i kældrene. Vores varmekonsulent fra c:rådgivning er valgt til at stå for hele projektet som vi forventer gennemført i år.

Fælles ventilation på taget.

Vi gennemgik i efteråret alle 20 ventilatorer på taget for at se om de var klar til vinteren. Der var flere at strømledningerne der trængte til udskiftning, det fik vi Elskov til at gøre.

Vedligeholdelse af opgange. Tilbud på rengøring og maling.

Vi indhentede tilbud på vedligeholdelse af trappeopgangene.

- En hovedrengøring hvor alle vægge, trappeflader, lampeglass og hoveddør vil blive afvasket samt afrensning af nålefilttæppebelægningen på trapper og reposer.
- En pletmaling af alle malede flader i opgangene.

Da vi ikke var tilfredse med rengøringsfirmaet, besluttede vi at udsætte det til det nye rengøringsfirma er kommet i gang og indhente et nyt tilbud.

Tilbuddet på pletmaling syntes vi var for dyrt og besluttede at udskyde det til senere.

Tinglysning af Vestforbrænding deklaration.

I forbindelse med etableringen af fjernvarmen i 2014 hvor Vestforbrænding fik tilladelse til at føre deres hovedledning igennem vores grund skulle de have haft tinglyst en deklaration med hensyn til adgang til vedligeholdelse af deres hovedledning. Ved en fejl fik de ikke gjort det.

De forsøgte at få den tinglyst med 2 af ejerforeningens bestyrelsesmedlemmer, Brian Jensen og Eske Toft, der er tegningsberettigede. Dette blev ikke godkendt af Tinglysningsretten de vil have at samtlige ejere skal underskrive tinglysningen.

Vi vil tage emnet op på generalforsamlingen.

Bestyrelsens beretning for 2020 i Ejerforeningen 3Q.

Negative renter.

Vores bank Danske Bank har meddelt at vi skal betale negative renter -0,600 % på alt indestående på vores konto i banken.

Graveforespørgsler og egne ledninger.

Vi fik 4 graveforespørgsler på vores område i 2020. I forbindelse med en graveforespørgsel skal vi selv oplyse entreprenøren om beliggenheden af de ledninger vi har ansvaret for. Vi har ikke tidligere været helt klar over hvor elledningerne til gadebelysningen og vores vand stikledning fra Novafos stophane og ned til varmecentralen lå. Vi fik derfor i efteråret opmålt de ledningers placering og tegnet et kort over dem, kortet bliver lagt ind i LER (Ledningsejerregister). Når en entreprenør skal grave i et område, skal de for at reducere antallet af graveskader på de forsyningsledninger, søge gravetilladelse i LER, de vil derfra få tilsendt alle tegninger over forsyningsledninger gravet ned i området også vores egne.

27/5-2021

Formand
Eske Toft

Næstformand
Brian Bunk Jensen

Kasserer
Ulrik Thomsen

Bestyrelsesmedlem
Jette Wagner

Bestyrelsesmedlem
Bjarne Kjellberg

27/5-2021

Bjarne Kjellberg

EJERFORENINGEN MATR. NR. 3 Q BAGSVÆRD

Forslag fra bestyrelsen til behandling på den ordinære generalforsamling
16. juni 2021.

FORSLAG

Bestyrelsen bemyndiges til at foretage det nødvendige i forbindelse med tinglysning af vedhæftede overenskomst (Ledningsdeklaration vedrørende fjernvarmeledninger angående Ejerlavskode: 12751, Landsejerlav: BAG – Bagsværd, Matr. nr.: 0003q, Gade og hus nr.: Bagsværdvej 133 A – I samt K) mellem Ejerforeningen matr.nr. 3q, CVR nr. 28632363 og I/S Vestforbrænding, CVR nr. 10866111

*

I forbindelse med installationen af fjernvarme i 2014 skulle vedhæftede deklaration have været tinglyst, det skete af en eller anden årsag ikke.

Vi forsøgte sidste år at få den tinglyst med godkendelse fra de tegningsberettigede i bestyrelsen, det blev ikke godkendt af Tinglysningskontoret på grund af manglende dokumentation for en generalforsamlings bemyndigelse af bestyrelsen til at underskrive tinglysningen.

Dette forslag skal ifølge vore vedtægter §1 Stk. 5. godkendes af mindst 80 stemmer for at Tinglysningskontoret vil acceptere bemyndigelsen.

Med venlig hilsen
Ejerforeningen matr. Nr. 3Q Bagsværd
Eske Toft. Formand.
Brian Bunk Jensen, Næstformand