

**E/F MATR. NR. 3 Q BAGSVÆRD**  
**REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING**  
**ONSDAG, DEN 26. april 2023**

Den ordinære generalforsamling blev afholdt i Bibliografen, Bagsværd Hovedgade 116 P 2800 Bagsværd kl. 19.30, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens årsberetning 2022
3. Fremlæggelse af årsrapport for 2022 samt godkendelse af årsrapporten.
4. Fremlæggelse af budget for 2023
5. Forslag
  1. Forslag fra bestyrelsen om godkendelse af ejerforeningens ladestanderregler.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Nuværende bestyrelse består af:

|                                               |                |
|-----------------------------------------------|----------------|
| Formand: Eske Toft, E.st.th.                  | (ikke på valg) |
| Næstformand : Brian Bunk Jensen, K. 2.tv.     | (ikke på valg) |
| Kasserer: Ulrik Thomsen, B.2.tv.              | (på valg)      |
| Bestyrelsesmedlem Jette Bjørn Wagner, F.2.tv. | (ikke på valg) |
| Bestyrelsesmedlem Erik Reifling, H. st.tv.    | (på valg)      |

7. Valg af suppleant
  1. suppleant: Per Jørgensen , H 2.th. (på valg)
  2. suppleant: Ingen (på valg)

8. Valg af revisor og suppleant for denne.

Revisor: Erling Krivaa, G. 1.th.

(på valg)

Revisor: Claus Bilberg, C. 1.tv.

(på valg)

Suppleant: Ingen

9. Eventuelt.

**Ad. 1. Valg af dirigent og referent**

Som dirigent og referent valgtes Peter Lautrup (PL).

PL kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet lejlighederne var repræsenteret med 36 ud af 60 lejligheder, svarende til 60 %, fordelt på 29 fremmødte og 7 fuldmagter.

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, opråb til kollektivt at deltage affaldshåndtering samt forslag om øget medlemsorientering (FaceBook). Formanden kunne til det stillede forslag meddele. At det er bestyrelsens opfattelse, at de orienteringer der løbende sendes ud til medlemmerne skulle være dækkende og at alle jo ikke har FaceBook. Beretningen blev herefter godkendt af forsamlingen med applaus.

**Ad. 3 Fremlæggelse af årsrapport for 2022 til godkendelse.**

Peter Lautrup gennemgik på bestyrelsens vegne det for ejerforeningen udarbejdede og reviderede årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2022.

Som det fremgår af regnskabet udviste det et resultat på kr. 22.901, som blev foreslået overført til næste år, hvorefter foreningens egenkapital pr. 31. december 2022 udgjorde kr. 725.672 ekskl. henlæggelser til vedligeholdelse kr. 314.345

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 2023**

Peter Lautrup gennemgik og kommenterede det budget for 2023, der var udsendt med indkaldelsen til nærværende generalforsamling, udvisende uændret bidragsbehov på kr. 1.800.000.

Der var kun få bemærkninger til de fremlagte budget, som herefter blev taget til efterretning.

#### **Ad. 5. Indkomne forslag**

**1. Forslag fra bestyrelsen om godkendelse ejerforeningens ladestanderregler.**

Formanden uddybede forslaget og henviste i øvrigt til det med indkaldelse til generalforsamlingen medsendte bilag.

Forslaget gav anledning til en mindre debat, der dog hovedsageligt var af afklarende karakter omkring prissætning, anvendelsesmulighed etc.

Dirigenten understregede at det var bestyrelsens ønske om afstemning af forslaget som det fremlagte uden ændringer.

Ved den efterfølgende afstemning kunne det konstateres at en enig forsamling stemte for forslaget.

#### **Ad. 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer**

Afgående kasserer, Ulrik Thomsen, modtog genvalg og blev valgt med applaus for 2 år indtil 2025

Afgående bestyrelsesmedlem, Erik Reifling, modtog genvalg og blev valgt med applaus for 2 år indtil 2025.

Bestyrelsen fremstår herefter således:

|                 |          |            |               |
|-----------------|----------|------------|---------------|
| Eske Toft,      | E St.th. | Formand    | (indtil 2024) |
| Ulrik Thomsen   | B 2.tv.  | Best.medl. | (indtil 2025) |
| Erik Reifling   | H St.tv. | Best.medl. | (indtil 2025) |
| Jette Wagner    | F 2.tv.  | Best.medl. | (indtil 2024) |
| Brian B. Jensen | K 2.tv.  | Best.medl. | (indtil 2024) |

Bestyrelsen konstituerer sig på det førstkommende bestyrelsesmøde.

#### **Ad. 7. Valg af suppleanter**

Afgående suppleant, Per Jørgensen, modtog genvalg og blev valgt med applaus for 2 år indtil 2025.



## **Bestyrelsens beretning for 2022 i Ejerforeningen 3Q.**

**Ejerforeningen matr.nr. 3 Q Bagsværd**

**Bilag 1**

### **Beretning for 2022 i Ejerforeningen 3Q.**

#### **Generalforsamlinger.**

Der blev i 2022 afholdt nedenstående generalforsamlinger:

- Den Ordinære Generalforsamlingen 2022 blev afholdt den 5. april 2022.

#### **Bestyrelsen.**

Efter ejerforeningens ordinære generalforsamling den 5. april 2022 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 Hanne Kaufmann. B St.tv.
- Bestyrelsesmedlem Jette Wagner. F 2.tv.
- Suppleant Per Jørgensen. H 2.th.
- Suppleant Erik Reifling. H st.tv.

I den forløbne bestyrelsesperiode er Hanne Kaufmann trådt ud af bestyrelsen og Erik Reifling har overtaget hendes bestyrelsespost.

Der blev afholdt 5 bestyrelsesmøder.

#### **Nye beboere.**

Ingen nye beboere flyttede ind i 2022.

#### **Aktiviteter i ejerforeningen i 2022.**

Ud over nedenstående korte referater af de enkelte punkter henvises der til årets udsendte servicemeddelelser samt generalforsamlingsreferater.

#### **De frivillige.**

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

## **Bestyrelsens beretning for 2022 i Ejerforeningen 3Q.**

### **Opmåling af areal ud for opgang A.**

I januar fik vi foretaget et nivellement af arealet ud for opgang A for at undersøge om arealet stadig synker. 1 år efter blev der foretaget et nyt nivellement, det viser at arealet har ændret sig +1/-1 mm. Så det er ikke noget at tage med i betragtning når vi engang skal have asfalteret området.

### **Asfaltering.**

Vi er ikke kommet videre med asfaltering af området da vi venter på at der er ryddet op efter jordforureningen så det ikke belaster de nyasfalterede områder samt at vi får en del af vores egenbetaling på 375.000 kr. betalt tilbage.

De vinterskader der var i asfalten er blevet udbedret i oktober måned og vi håber de holder indtil vi kan få asfalteret.

### **Udskiftning af Brunata energi- og vandmålere.**

I foråret udskiftede Brunata alle energi- og vandmålere i alle lejlighederne. Udskiftningen gik nogenlunde uden de helt store udfordringer, der var mange steder det var besværligt, da der ikke var uhindret adgang til ingeniørskakten på grund af køkkenskabe der var placeret foran den. Målerne skal udskiftes ca. hvert 9 år, så næste gang bliver omkring 2031.

### **Installation af røgalarmer i alle opgange.**

Af hensyn til brandsikkerheden fik vi i sommeren Brunata til at installere røgalarmer på alle reposer i alle opgange.

### **Rengøring af tæpper og afvaskning af vægge i opgangene.**

I foråret foretog Rengøringseksperter hovedrengøring af alle opgange, de rensede alle tæpperne og afvaskede væggene samt fjernede sorte streger på dem. I nogle opgange var tæpper og vægge mere beskidte end andre. Pas godt på de ny rensede tæpper og vægge samt sørg for at tørre op hvor I spilder noget.

### **Udskiftning og justering af dørlukkere.**

Nogle af vores opgangsdøre var meget tunge at åbne vi fik derfor firmaet Nørholm & Lemming A/S til i foråret at udskifte nogle af vores dørlukkere med en ny type og alle blev justeret. Vi aftalte samtidig med dem at de skal vedligeholde dem en gang om året.

### **Udskiftning af hegn i skellet mellem os og Einarsvej 9A og 11A.**

Hegnet i skellet var faldefærdigt vi fik derfor i fællesskab med dem udskiftet hegnet samt fældet og beskåret nogle træer der stod i og op ad skellet.

## **Bestyrelsens beretning for 2022 i Ejerforeningen 3Q.**

### **Oprydning efter jordforurening.**

Oprydning efter jordforureningen var planlagt til start i uge 26, men er desværre blevet udsat af Region Hovedstaden gang på gang i købet af året. Senest er meldingen, at det skulle igangsættes i marts måned 2023.

Regionen er i gang med at finde entreprenør til opgaven.

### **Haven.**

Vedligeholdelsen af haven er overgået til Anders Andersen Rengøring med hvem der er skrevet kontrakt om, hvilke opgaver, der skal løses hvornår.

Det frivillige havehold er derfor nedlagt. Noget af det sidste, haveholdet lavede, var at etablere kvashegnet i det sydvestlige hjørne af grunden.

Det skete i forbindelse med en beskæring og udtynding, hvor grenene derfra indgik naturligt i kvashegnet, som nu er til glæde for insekter og andre smådyr, måske også pindsvin.

Ejendommen har mange naboer, 3 steder dvs. nabohegn, er der behov for at udbedre. Det vil bestyrelsen tage sig af i løbet af 2023.

Ved sidste års generalforsamling blev der stillet forslag om at fælde eller beskære nogle af de store træer mod vest.

Forslaget er ikke glemt, men bestyrelsen vil gerne lige afvente, at oprensningen efter jordforureningen er færdig. Derved kan vi bedre danne sig et indtryk af, hvordan det hele kommer til at se ud, hvis eller når der fældes flere træer.

### **Ladepladser til El- og pluginhybridbiler.**

På generalforsamlingen fik bestyrelsen godkendt at bruge op til 300.000 kr. til installationen af ladepladserne. Det endelige regnskab blev en udgift for ejerforeningen på 276.190,54 kr. Totaludgift på 368.254,05 kr. fratrasket 25% tilskud fra Bolig og planstyrelse på 92.063,51 kr.

Vi besluttede at ejerforeningen selv skulle eje infrastrukturen i stedet for at vælge et firma f.eks. Clever, Andel, e-on eller Norlys etc. Vores valg blev firmaet HomeCharge der samarbejder med Dansk Kabel-tv til at gennemføre projektet. Det blev gennemført så ladestanderne kunne tages i brug i oktober. Det er bestyrelsen der fastsætter lade prisen ud fra at den skal være billigst mulig for brugerne, men ikke være en udgift for ejerforeningen. HomeCharge står for administration af systemet samt afregning for opladning med brugerne.

## **Bestyrelsens beretning for 2022 i Ejerforeningen 3Q.**

### **Sortering af affald.**

I løbet af året skete der ændringer i måden at sortere affald på. Vi skal nu sortere i rest- og madaffald, drikkevarekartoner skal sorteres sammen med plast, vi producerer mere affald og kommunen har fjernet glas og papircontainere der stod ved indkørslen. For at få plads til alle containerne valgte vi at udvide affaldsområdet ved at inddrage en parkeringsplads under huset.

Alle containere er mærket op med hvilken type affald de er beregnet til dem så det er nemt at finde ud af hvad skal i dem. Alligevel oplever vi med jævne mellemrum at affaldet smides i den forkerte container. Vi skal blive bedre til at sortere, er du i tvivl om hvordan der skal sorteres kan du læse det på opslaget i affaldsområdet eller på Gladsaxe Kommunes hjemmeside under affald.

Efter vi begyndte at sortere i mad- og restaffald, er der blevet mindre restaffald og dermed ikke behov for skakterne. Alt andet affald skal afleveres i affaldsområde vi besluttede derfor at lukke skakterne, det vil spare os for ca. 45.000 kr. om året.

### **Vores hjemmeside.**

I efteråret stoppede vores hjemmeside med at virke på grund af en opdatering, Det ville være et stort arbejde for Poul at få den til at virke igen. Vi besluttede derfor at etablere en helt ny hjemmeside og få et firma til at stå for det, så det ikke er en enkelt person i ejerforeningen der har hele ansvaret for den.

### **Fælles arbejdsdage.**

Der blev i 2022 afholdt to fællesarbejdsdag én i foråret og én i efteråret. Der var igen stor tilslutning og bestyrelsen er glade for den indsats der blev gjort de dage og der var mange opgaver der blev løst i et godt humør.

### **Elforbrug.**

Elprisen steg en hel del igennem 2022 vi har derfor undersøgt hvad der bruger mest strøm i ejerforeningen og hvor vi kunne spare hurtigt og uden at skulle investere i dyre løsninger. Det viste sig at vores tagventilation der udlufter fra køkken og badeværelse bruger ca. 1/3 af den strøm vi bruger til ejerforeningens fællesting. Vores årlige forbrug er ca. 32.000 kWh og de 20 tagventilatorer bruger ca. 10.500 kWh. Vi har derfor i løbet af året ændret på køretid så vi sparer på udgiften på el til dem. Med 4. kvartals gennemsnitlige elpris vil det svare til en årlig besparelse på ca. 19.000 kr.

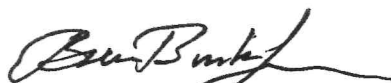
## Bestyrelsens beretning for 2022 i Ejerforeningen 3Q.

Kongens Lyngby den 10. marts 2023.



Formand

Eske Toft



Næstformand

Brian Bunk Jensen

Kasserer

Ulrik Thomsen



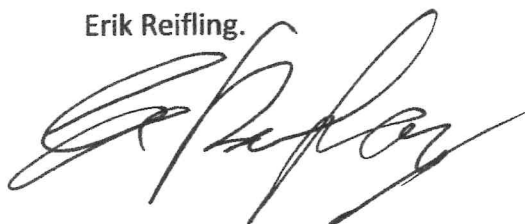
Bestyrelsesmedlem

Jette Wagner



Bestyrelsesmedlem

Erik Reifling.



**Ejerforeningen matr.nr. 3Q Bagsværd**  
**Regler for brug af ejerforeningens ladestandere.**

- Ladestanderne er kun til opladning af ejerforeningens beboeres egen plugin hybrid- eller elbiler til privat brug.
  - De er ikke til opladning af firmabiler, udefrakommende families, venners eller andres biler.
  - Adgang til brug af ladestanderne oprettes når du har anskaffet dig en pluginhybrid- eller elbil ved at sende en e-mail til [bestyrelsen@133.dk](mailto:bestyrelsen@133.dk) med oplysninger om bilen er en pluginhybrid- eller elbil samt bilmærke og registreringsnummer.
  - Bestyrelsen fastsætter lade prisen ud fra at den skal være billigst mulig for brugerne, men ikke være en udgift for ejerforeningen.
  - Afregningen sker direkte mellem HomeCharge og den enkelte bruger, der kan ikke ske afregning til tredjepart.
  - Ladepladserne er forbeholdt parkering i forbindelse med opladning.
  - I tidsrummet 07.00 – 21.00 er opladningstiden begrænset til 4 timer. Opladningen skal startes når bilen kobles til ladeboksen og bilen skal flyttes inden en time efter endt opladning.
- I tidsrummet 21.00 – 07.00 er der ingen tidsbegrænsning på ladetiden. Bilen skal være flyttet inden kl. 08.00 om morgenen på hverdage, i weekend og på helligdage kl. 09:00.
- Bestyrelsen kan ændre på parkerings- og ladetider hvis der skulle blive behov for det.
  - Bestyrelsen kan indføre ekstrabetaling for biler der ikke fjernes efter endt opladning i tidsrummet 07.00 til 21.00.
  - Ejerforeningen har ingen ansvar for misbrug af brugernes egen adgang til ladestanderne og dækker ikke for eventuelle tab.

Reglerne blev vedtaget på den ordinære generalforsamling den 26. april 2023.

Ejerforeningen matr. Nr. 3Q Bagsværd.



Eske Toft  
Formand