

EJERFORENINGEN MATR. NR. 3Q BAGSVÆRD

Bestyrelsens beretning for 2025 I Ejerforeningen 3Q

Beretning for 2025 i Ejerforeningen 3Q

Generalforsamling

Den ordinære generalforsamling 2025 blev afholdt den 29. april 2025. En ekstraordinær generalforsamling blev afholdt 26. juni 2025

Referater kan læses på vores hjemmeside www.133.dk

Efter den ekstraordinære generalforsamling bad bestyrelsen suppleant Berit Spanggaard om at indtræde i bestyrelse på den vacante plads som opstod, da Eske Toft ikke ønskede genvalg. Berit accepterede anmodningen. Bestyrelsen har vurderet, at der ikke er behov for at vælge ny suppleant og bestyrelsen består af følgende:

Formand Børge Nielsen,	Opgang F st.tv.
Næstformand Brian B. Jensen,	Opgang K 2.tv.
Kasserer Ulrik Thomsen.	Opgang B 2.tv
Bestyrelsesmedlem Erik Reifling,	Opgang H st.tv.
Bestyrelsesmedlem Berit Spanggaard,	Opgang C 2.tv.
Suppliant Per Jørgensen	Opgang H 2.th.

Nye ejere

Følgende nye ejere er flyttet ind i 2025:

Indflytningsdato	Adresse	Navn
01-08-2025	Bagsværdvej 133 G, 2. th.	Ruth Anker Scales Per Scales
01-09-2025	Bagsværdvej 133 C, st. th.	Inge Margrethe Libstrup Sørensen Børge Jakob Balslev Ambjerg
01-09-2025	Bagsværdvej 133 F, st. th.	Mette Schledermann Larsen
01-09-2025	Bagsværdvej 133 I, 1. tv.	Mette Møller Klinte
15-10-2025	Bagsværdvej 133 F, 1. th.	Kim Ripa Valeur

Foreningens aktiviteter i 2025

I lighed med foregående år har vi i 2025 afholdt 2 arbejdslørdag, hvor et stort antal beboere frivilligt tog fat på diverse opgaver som vi skulle have løst – og bestyrelsen takker alle for hjælpende hænder og godt humør.

Og også tak til morgenpasser holdet, der får poolen til at fungere (trods ænder).

Affald

Vi har som bekendt en række affaldsbeholdere til de forskellige affaldsfraktioner. Generelt er vi gode til at sortere MEEEN det kan blive bedre. Vi observerer desværre ofte, at især containere til restaffald indeholder poser med usorteret affald (især plastik) – prøv at være lidt mere omhyggelig med sortering. Det er ikke bestyrelsens opgave at sortere affald – og vi kan forvente yderligere krav om sortering fra kommunen og det vil være øget sortering af restaffald.

Tekstilaffald skal lægges i klare poser. I modsat bliver det ikke afhentet.

Og husk at byggeaffald (håndvaske og sanitet og lign.) ikke må stilles til Storskrald. Disse affaldstyper skal ejerne selv bortskaffe.

Haven

I bestyrelsen diskuterede vi hen over året kvaliteten af vores havepasning, som vi fandt kunne være skarpere. Overvejelserne endte ud i, at vi opsagde samarbejdet med Anders Andersen Rengøring og i stedet indgik en tilsvarende aftale med K. Nyholm Gartnerservice. Skiftet fandt sted pr. 1. april 2026

Der har været ønsker og forskellige meninger om at lade en del af græsset være udslået af hensyn til insektliv. I bestyrelsen er vi af den opfattelse at felter med udslået græs virker sjusket og ikke opfylder vore ønsker om at haven skal fremtræde velplejet.

Vedr. beplantning for grundvandssænkning

Vi har modtaget et tilbud på 3 bede, der skal ligge i græsplænerne: 2 store bede, der måler 3x5 meter og 1 lille bed der måler 3x3 meter, alle 3 kantet med sten til en pris på 93.200 kr. ex. moms. Så snart der er sikret budget til dette projekt, vil vi arbejde videre med det tilbud vi har modtaget fra leverandøren, og undersøge eventuelle alternative løsninger.

Bygningernes vedligeholdelse

Vores to blokke er fra 1968 og begynder at kræve øget vedligeholdelse, hvilket vil være omkostningskrævende. Vi er derfor i en proces hvor vi i bestyrelsen søger at prioritere de kommende års indsatsområder og omkostninger hertil.

I årets løb fik vi gennemført reparation og maling af de betonsøjler, beton fuger på vest facaden der var hårdest ramt af tidens tand

Bilag 1 præsentation af kommende vedligeholdelses omkostninger

Estimeret vedligeholdelsesbudget der skal finansieres via vores fællesindbetalinger							
Periode	2026	2027	2028	2029	2030		
sum i alt	464.000	321750	862.250	858.350	903.500		
moms 25%	116.000	80437	215.563	214.588	225.875		
Total	Kr. 580.000	Kr. 402.187	Kr. 1.077.813	Kr.1.072.938	Kr. 1.129.375		

Se på www.133.dk Tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan i 2022.

Finansiering

Vore fællesomkostninger har ikke været reguleret i de seneste mange år – og vi vender i bestyrelsen hver fem-øre for at få vort driftsbudget til at hænge sammen.

Vi må se i øjnene at det ikke er muligt at gennemføre vedligeholdelsesplanen uden at få tilført likviditet.

Det kan ske ved

- At forhøje den månedlige betaling
- At opkræve kontant betaling
- At optage et foreningslån

Størrelsen af likviditetsbehov vil naturligvis være afhængig af de kommende års vedligeholdelsesudgifter. Og under alle omstændigheder vil det kræve en

generalforsamlingsgodkendelse. Når vi i bestyrelsen er blevet klogere på finansieringsbehov vil vi derfor indkalde til ekstraordinær generalforsamling,

Vi kan tilføje, at vi i 2026 har fået lavet betonreparationer på vest facaden inkl. nye fuger til en samlet pris på ca. kr. 350.000. Dette beløb vil vi jvfr. Budget for 2026 finansiere via vor bankindestående og bogfører over vores henlæggelsesfond. Ved godkendelse af budget 2026 vil generalforsamlingen derfor også godkende at vi bogfører som anført via vor vedligeholdelsesfond.

Sikkerhed

I december måned havde vi en kedelig oplevelse, idet der blev begået indbrud i opgang K via altandøren. I forlængelse heraf drøftede vi i bestyrelsen forskellige tiltag for om muligt at kunne øge sikkerheden i vor bebyggelse. Bl.a. fik vi tilbud på etablering af TV-overvågning på området langs altanerne. Efter overvejelse har vi frafaldet denne udvej, da vi mener, at individuelle løsninger med opsætning af sensorlys på altaner og evt. kombineret med opsætning af alarmsystemer vil være mere effektivt. Og så kan alle bidrage med at holde øje med uvedkommende færdsel på vort område og evt. spørge ukendte personer, hvad deres ærinde er.

Information

Som bekendt har vi vor hjemmeside hvor vi søger at dele viden af almen interesse.

Endvidere vil vi opfordre alle til at smide en mail til bestyrelsen – enten med ting, som I synes vi kan gøre bedre eller ting som I er tilfredse med