

1. Valg af dirigent.

Til dirigent valgtes Ole Hansen, der konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til vedtægterne.

Af fremmødte var:

Formand Thorbjørn og Aase Neve Bryggertorvet 20 & 21, Lisbeth Krog Eldrup Bryggertorvet 15 - 17, Michael Hede Bryggertorvet 9, 14 & 19, Thomas Sjørup Bryggertorvet 32, Stine Østergaard Bryggertorvet 25, Birgitte Wagner Luck Bryggertorvet 35 H, Ole Hansen Bryggertorvet 8.

2. Formandens aflæggelse af årsberetning for det seneste forløbne år og forelæggelse af godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.

Årsberetning aflagt af formanden.

I perioden 1.juni 2009-31. maj 2010, har der været afholdt 5 bestyrelsesmøder.

Året har især været præget af, at det store regnskab for renoveringen (*forårsaget af byggefejl*) nu er lagt i faste rammer, til betaling over fællesudgifterne.

Ejendommens tilstand.

Vi må jo erkende at med en alder, der nærmer sig 30 år, bliver vi efterhånden ramt af større og mindre fejl og skader.

Disse skader bliver ikke altid dækket af forsikringen !

Ved afslutningen af denne beretningsperiode, konstaterede vi at der i lejligheden nr. 7 var nedsunken gulv, efter vor formodning som følge af fugtskade fra skjulte rør.

Efter tre besøg af taksator og fugtmålinger, blev den foreløbige konklusion at skaden ikke var dækningsberettiget.

På baggrund af denne sags forløb vil bestyrelsen undersøge om der er bedre løsninger, end med det nuværende forsikringselskab (Alm. Brand).

Affaldssituationen.

Det nye affaldssystem sparer os for meget besvær og letter viceværtens arbejde.

Der er opstået et par situationer, renovationselskabet har svigtet lidt, men det er løst nu.

Til gengæld skal vi selv være opmærksomme på, hvad der må smides i den grønne og den røde container.

Vi har set eksempler på postkasser i stål, støvsugere, brædder og andet byggeaffald, samt tomme papkasser, der ikke er klappet sammen, bliver smidt i containerne.

Den form for affald skal afleveres ude på genbrugspladsen.

I den forbindelse vil vi ændre på § 1 i ordensreglementet, så det passer til de nye forhold.

Facader.

Bestyrelsen har modtaget en ansøgning om ændring af vinduer.

Dette har vi ikke kunnet imødekomme, i henhold til vedtægternes § 17.

Dyrehold.

Der er i ordensreglementet § 7 angivet regler for husdyr og disses adfærd.

Der er indkommet klager over hunde der støjer (piber højlydt eller gør).

Bestyrelsen henstiller til ejerne om at overholde ordensreglementet.

Husdyr (især hunde), der luftes skal også overholde normal hensynsfuldhed, der bl.a. omfatter brugen af "sorte poser".

Tvangsauktioner og priser.

Priserne på de enkelte lejligheder ved salg er generelt faldet stærkt.

Det har betydet at der er risiko for tvangsauktioner.

Ny lovgivning.

Der vil i den kommende beretningsperiode 2010 – 2011 træde ny lovgivning i kraft.

Denne eller disse vil berøre vor ejerforening.

Lovgivningen omfatter Energimærkning og Tilstandsrapporter, ved salg af lejligheder.

Energimærket (EMO) afløser det tidligere (VKO) Varmekontrol ordning og det senere (ELO) Energiledelsesordning.

Foreningen sørger for energimærket, medens den endelige ordning for tilstandskontrol, endnu ikke er fastlagt helt.

Foreningens hjemmeside.

I forrige årsberetning, informerede vi om vor nyoprettede hjemmeside.

Den blev ikke så vellykket som vi ønskede.

Vi arbejder videre på at gøre den bedre, bl.a. vil vi lægge referatet af denne generalforsamling ind på den.

Adresse: www.ejerforeningenbryggertorvet.dk

Send os gerne en hilsen under afsnittet Gæstebog.

Herefter blev regnskabet fremlagt af Lise Haislund og godkendt på generalforsamlingen.

3. Orientering fra bestyrelsen om optagelse af lån til dækning af udgifterne ved renoveringen af ejendommen.

Det oprindelige forventede lån var på ca. kr. 2. mio, men på grund af at affaldsskuret blev erstattet af containere blev lånet ikke så højt og er hjemtaget med kr. 1,2 mio. og afdrages månedligt.

4. Orientering om lovgivning om energimærke.

Energimærke er et positivt aktiv for ejendommen og lovgivningen trådte i kraft pr. 1. juli 2010. Energimærkning er udført i september 2010 for ejendommen og rapporten bliver lagt på foreningens hjemmeside.

5. Godkendelse af budget for det nye år 1. juni 2011 til 31. maj 2012.

Budgetter blev fremlagt af Lise Haislund og godkendt på generalforsamlingen.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

På valg er:

Bettina Petersen (modtager genvalg) og

Lisbeth Eldrup (modtager genvalg)

Bettina Petersen blev enstemmigt genvalgt.

Lisbeth Eldrup blev enstemmigt genvalgt.

7. Valg af suppleant.

På valg er Birgitte Wagner Luck (modtager genvalg).

Birgitte Wagner Luck blev enstemmigt valgt.

8. Valg af revisor.

Egedal-revision, registrerede revisorer er på valg (modtager genvalg).

Egedal-revision blev enstemmigt valgt.

9. Indkomne forslag

a. Forslag fra bestyrelsen, om eventuel indførelse af tilstandsrapporter for hele ejendommen.

Sælger vil i forhold til køber have et ansvar i forbindelse med salg af sin bolig. Den almindelige tilstandsrapport for det indvendige af boligen (ejerlejligheden) kan suppleres af en samlet tilstandsrapport for hele ejendommen. Loven er endnu ikke trådt i kraft.

Foreningen har haft dyrekøbte erfaringer i forbindelse med nr. 6 og nr. 7 med hensyn til fugtskader. Derfor vil en tilstandsrapport i den enkelte bolig ikke altid være tilstrækkelig. Dette kan man komme ud over, ved også at få en tilstandsrapport for hele ejendommen.

Foreningen har indhentet et tilbud på at få en tilstandsrapport på hele ejendommens badeværelser. Dette vil koste ca. kr. 49.000 ekskl. moms.

Foreningen har endnu ikke indført tilstandskontrol på ejendommen og det er den enkelte ejer, der på nuværende tidspunkt vil skulle betale for tilstandskontrol for sin egen bolig, samt for eventuelle tilstødende boliger.

Lovgivningen lægge på foreningens hjemmeside.

10. Emner til orientering

Der er ikke indkommet nogen emner.

11. Eventuelt

Birgitte Wagner Luck, der er tit problemer med emballage fra Netto der ikke er forsvarligt indbundet. Foreningens vicevært har flere gange påtalt dette overfor Netto's ledelse, dog uden held. Thorbjørn vil tale med Netto's ledelse.

Herefter generel drøftelse af rengøring i vaskerum, samt opsamling af nedfaldent løv.

Dirigenten takker for god ro og orden.

Herefter blev den ordinære generalforsamling hævet.

Ølstykke, den 18. november 2010

Formand Thorbjørn Neve

Thomas Sjørup

Bestyrelsesmedlem

Michael Hede

Bestyrelsesmedlem

Bettina Petersen
Bestyrelsesmedlem

Lisbeth Krogh Eldrup
Bestyrelsesmedlem

Birgitte Wagner Luck
Suppleant

Ole Hansen
Dirigent

Lise Haislund
Referent