

År 2016, tirsdag den 12. januar kl. 19:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Bryggertorvet.

Til stede på generalforsamlingen var personligt eller ved fuldmagt repræsentanter for følgende ejerlejligheder:

Bryggertorvet 3, 4, 5, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 21, 23, 28, 30, 31, 34, og 38.

Der var følgende dagsorden til den ordinære generalforsamling i henhold til vedtægternes § 3, stk. 1:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for den forløbne periode.
- 3) Forelæggelse af årsrapport med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 5) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse.
- 6) Valg af formand for bestyrelsen i ulige år.
- 7) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 9) Valg af revisor.
- 10) Indkomne forslag (indgivet rettidigt).
- 11) Eventuelt.

Ejerforeningens formand, Pauli Andersen, bød velkommen til den ordinære generalforsamling og konstaterede, at indkaldelsen til den ordinære generalforsamling ikke var sket rettidigt, men et par dage for sent. Generalforsamlingen besluttede dog, at generalforsamlingen alligevel var beslutningsdygtig.

1) Valg af dirigent og referent.

Pauli Andersen blev valgt som dirigent og Lisbeth Krogh Eldrup blev valgt som referent.

2) Bestyrelsens beretning for den forløbne periode.

På grund af at den tidligere formand, Thorbjørn B. Neve, af helbredsmæssige årsager måtte træde tilbage som formand, kontaktede bestyrelsen E/F Rådgivning¹, der yder assistance og rådgivning til ejerforenings bestyrelser, herunder formandsassistance. Bestyrelsen takkede Thorbjørn B. Neve for hans store indsats gennem mange år. Bestyrelsen modtog et tilbud fra E/F Rådgivning, som den accepterede i foråret 2015. Tilbuddet omfattede følgende:

- A) Formandsposten beløber sig til 40.000 kr. ekskl. moms, 50.000 kr. inkl. moms for 2015, og herefter 32.000 kr. ekskl. moms, 40.000 kr. inkl. moms pr. år, da der vil være en del ekstra arbejde det første år. I formandshonoraret indgår også udarbejdelse af budget, som ejerforeningen tidligere har betalt 8.125 kr. for, samt en del andre ydelser.
- B) Ejendomsadministrationshonoraret vil beløbe sig til 33.200 kr. ekskl. moms, 41.500 kr. inkl. moms, hvilket er en smule dyrere end det ejerforeningen betalte før, men der er betydelig forskel på ydelserne. I praksis vil der forekomme tillægsydelser på ca. 10 % af ejendomsadministrationshonoraret, men det afhænger meget af ejerforeningens konkrete behov.
- C) Revisionen vil kunne udføres for ca. 11.000 kr. ekskl. moms, 13.750 kr. inkl. moms, hvilket er 4.250 kr. billigere end de budgetterede 18.000 kr. Efterfølgende viste det sig dog, at foreningen fik et tilbud på 8.000 kr. ekskl. moms, 10.000 kr. inkl. moms, hvilket giver en besparelse på 8.000 kr.
- D) Ejendomsforsikringen vil beløbe sig til 37.757 kr., hvilket er 5.146 kr. billigere end det ejerforeningen betalte før, 42.903 kr., men med dobbelt så stor dækning.
- E) Finansieringen vil kunne forbedres betydeligt. E/F Rådgivning ville udbyde finansieringsopgaven blandt de pengeinstitutter, som E/F Rådgivning arbejder sammen med og den skønnede besparelse vil være mindst 450.000 kr. i renteudgiften. Afviklingsperioden vil kunne forkortes fra 20 år til 10 år med samme månedlige ydelse som den ejerforeningen betaler i dag. Renten var i Handelsbanken på 5,4 % p.a. og i dag har foreningen en rente på 3,6 % p.a.

¹ www.ef-raadgivning.dk

<u>Før og efter situation</u>	Før	Efter	Besparelse
Administration (35.000 kr.) og budget (8.125 kr.):	43.125 kr.	41.500 kr.	1.625 kr.
Formandshonorar	0 kr.	40.000 kr.	-40.000 kr.
Revision	18.000 kr.	10.000 kr.	8.000 kr.
Forsikring	42.903 kr.	37.757 kr.	5.146 kr.
Afdrag og renteudgifter.....	<u>85.000 kr.</u>	<u>50.000 kr.</u>	<u>35.000 kr.</u>
I alt på disse poster	189.028 kr.	179.257 kr.	9.771 kr.

Bestyrelsen har udarbejdet nye vedtægter for ejerforeningen. Disse blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 28. juli 2015. Vedtægterne er ved at blive tinglyst².

Bestyrelsen har endvidere udarbejdet en forretningsorden for bestyrelsen, samt et udkast til ny husorden, der behandles på denne generalforsamling.

Endvidere har bestyrelsen udviklet en ny hjemmeside, der fungerer som et effektivt værktøj for alle, der har relationer til ejerforeningen. På hjemmesiden kan man bl.a. finde en ejendomsmæglerreddegørelse, der benyttes ved salg af lejligheder i foreningen (besparelse ved salg af lejligheder). Reddegørelsen opdateres løbende.

Derudover har bestyrelsen udviklet og opbygget et økonomi- og vedligeholdelsessystem. Der er tale om et omfattende Excel regneark med alle foreningens økonomiske dispositioner tilbage til 2004 og op til i dag, samt budget for kommende år og indbygning af vedligeholdelsesplanen. Systemet gør det muligt for bestyrelsen, at anslå niveauet af de forventede fremtidige fællesudgifter, som matcher foreningens vedligeholdelsesbehov.

Bestyrelsen er i gang med at vurdere en række serviceaftaler. Det gælder bl.a. for 1) vaskemaskiner og tørretumbler³, 2) varmecentralen⁴ og 3) snerydning⁵, med henblik på omkostningsbesparelser.

Af mindre vedligeholdelsessager i foreningen har der i den forløbne periode bl.a. været 1) mindre utætheder i taget på svalegangen⁶ og 2) problemer med varmeanlægget og manglende varmt brugsvand, hvilket medførte, at der blev monteret en ny cirkulationspumpe.

Af kommende projekter arbejder bestyrelsen med 1) en vedligeholdelsesplan for ejendommen, 2) flisebelægning på nyt parkeringsareal og 3) en ny ansættelseskontrakt til viceværten.

I forbindelse med udarbejdelsen af den nye kontrakt med viceværten, vil bestyrelsen inddrage flere af de praktiske opgaver ved ejendommen, så foreningens medlemmer og beboere efterfølgende bliver informeret om de praktiske forhold i foreningen, herunder om hvem beboerne skal henvende sig til i forskellige situationer.

Bestyrelsen har haft visse udfordringer i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten for 1. juni 2014 til 31. maj 2015⁷. Dette skyldes primært to forhold, nemlig 1) specifikationerne med hensyn til reparations- og vedligeholdelsessager og 2) rentefradragsretten for renterne af foreningens fælleslån.

Ad 1: Der har været meget store uoverensstemmelser mellem de i årsrapporten opgivne tal for reparations- og vedligeholdelsessager og de beløb, der fremgår af bogholderiets kontoafstemningskort. Efter et større udredningsarbejde lykkedes det bestyrelsen, at få en samlet og korrekt billede af disse poster. Ved overgang til ny ejendomsadministrator og revisor vil disse forhold blive korrigeret fremadrettet, så tallene blive direkte sammenlignelige og i overensstemmelse med normal regnskabspraksis.

Ad 2: Som udgangspunkt har de enkelte medlemmer af en ejerforening ret til at fratække deres forholdsmæssige andel af renteudgifterne forbundet til et optaget fælleslån. Dette har ejerforeningens tidligere revisor ikke praktiseret og det var vanskeligt, at få en begrundelse for denne praksis. Bestyrelsen er enig med foreningens nye revisor om medlemmernes fradragsret for renterne og har derfor besluttet, at forelægge sagen for SKAT og anmode om et bindende svar. Får bestyrelsen medhold hos SKAT, vil det betyde en økonomisk fordel for foreningens medlemmer.

3) Forelæggelse af årsrapport med revisors påtegning til godkendelse.

Formanden gennemgik årsrapporten og orienterede bl.a. om væsentlige af de større reparations- og vedligeholdelsesarbejder, der har været i perioden, jf. tabellen neden for. Generalforsamlingen godkendte herefter den fremlagte årsrapport.

² Vedtægterne blev tinglyst den 12. januar 2016.

³ Dette vil formentlig kunne gøres for 2-3.000 kr. pr. år inkl. moms.

⁴ Dette vil formentlig kunne gøres for 3.400-6.600 kr. pr. år inkl. moms.

⁵ Der har været klager over for langsom udrykning i forbindelse med vinterens første snefald, men mange andre snerydningsfirmaer havde også store problemer.

⁶ Der har været problemer med manglende opfølgning fra entreprenørens side, men formanden følger op på sagen.

⁷ Ejerforeningen har pr. 1. juni 2015 skiftet revisionsfirma.

16-06-2014	Kasa Gruppen ApS	1.218,75
31-07-2014	Kasa Gruppen ApS ⁸	19.093,75
20-08-2014	JPE Rådgivning	3.412,50
10-09-2014	Kalkfjerner	297,00
15-09-2014	Kasa Gruppen ApS	946,88
24-09-2014	Kasa Gruppen ApS ⁹	51.059,21
14-10-2014	Kasa Gruppen ApS	1.899,75
10-11-2014	Ølstykke Tråd Søjler	19.507,50
14-11-2014	Silvan div. smårep.	353,30
26-11-2014	Kasa Gruppen ApS ¹⁰	32.702,50
26-11-2014	Ølstykke Tråd gelænder	14.250,00
30-12-2014	Guldager vandbehandling	10.618,75
07-01-2015	Kasa Gruppen ApS, tætning af skorsten	2.138,13
07-01-2015	Kasa Gruppen ApS, udskiftning af 2 termoruder	9.000,00
02-02-2015	Kasa Gruppen ApS, utæt v	1.245,19
20-02-2015	Kasa Gruppen ApS, lugtende afløb	1.025,00
25-02-2015	Kasa Gruppen ApS, rep. af ¹¹	22.904,38
22-03-2015	Kasa Gruppen ApS	1.006,25
14-04-2015	Kasa Gruppen ApS, vandv.	5.000,00
25-05-2015	Kasa Gruppen ApS	1.670,00
	I alt:	199.348,84

4) Forelæggelse af budget til godkendelse.

Der var ved en fejl kun vedlagt første side af budgettet i indkaldelsen til generalforsamlingen. Enkelte ekstra eksemplarer af hele materialet blev dog delt ud på generalforsamlingen, og derfor er hele materialet vedlagt generalforsamlingsreferatet. Det var således lidt svært for generalforsamlingen, at få overblik over budgettets detaljer, men kun hovedposterne. Formanden forklarede forudsætningerne for budgettet. Budgettet blev herefter godkendt.

	2013/14	2014/15	2015	2016
Resultatopgørelse og budget	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget
Forsikringer og abonnementer	39.810	46.021	27.651	41.178
Vicevært og renholdelse	53.403	51.592	30.998	53.140
El og vand	25.574	23.200	13.939	23.896
Reparation og vedligeholdelse	75.355	208.688	75.000	150.000
Andre driftsudgifter	132.051	181.493	101.971	202.593
Renteudgifter	87.433	51.698	25.000	40.000
Renteindtægter	-1.707	-1.489	0	0
Afskrivninger, bygninger og installationer	58.776	58.775	34.285	58.775
Afskrivninger, driftsmateriel	3.560	3.560	2.077	3.560
Vaskeriindtægter	-14.605	-14.500	-8.500	-14.500
Udgifter i alt:	459.650	609.038	302.421	558.641

Regnskab 2013/14: 1. juni 2013 - 31. maj 2014. Regnskab 2014/15: 1. juni 2014 - 31. maj 2015.

Budget 2015: 1. juni 2015 - 31. december 2015. Budget 2016: 1. januar 2016 - 31. december 2016.

⁸ Frihugning på 5 søjler for at jernsøjler kunne besigtiges, opsætning og leje af afstivning.

⁹ Lydmåling på ventilator, udskiftning af tagventilator, opgravning i belukning, udskiftning af spiorør i jord og gennemgang ind i rørkasse, etablering af grav for nyt spiorør, lukning af rørkasse i lejlighed samt malerrepARATION, rensning af tagrender fra lift.

¹⁰ Montering af asfaltpap på jernsøjler, opmuring af 5 stk. søjler samt fugning af disse, leje af soldater.

¹¹ Bryggertorvet 35, facade mod græsplæne, reparation af tagrender og nedløbsrør fra lift, to mand.

5) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse.

Formanden orienterede om, at bestyrelsen til foråret 2016 vil udarbejde en vedligeholdelsesplan i samarbejde med en arkitekt, bygningsingeniør eller bygningskonstruktør.

6) Valg af formand for bestyrelsen i ulige år.

Formanden er ikke på valg i år.

7) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Thomas Stark Sjørup og Michael Hede var på valg i år og modtog genvalg.

Lisbeth Krogh Eldrup og Mikkel Toke Bendix Poulsen var ikke på valg.

Bestyrelsen består herefter af:

Pauli Andersen, formand, Lisbeth Krogh Eldrup, Thomas Stark Sjørup, Michael Hede og Mikkel Toke Bendix Poulsen.

8) Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Suppleanter vælges hvert år og Birgitte Wagner Luck modtog genvalg. Emil Tomas Mørup stillede også op og blev valgt.

9) Valg af revisor.

Generalforsamlingen genvalgte PwC som foreningens revisor.

10) Indkomne forslag.

Bestyrelsen havde fremlagt et forslag til ny husorden, som blev detaljeret gennemgået. Den overordnede vurdering var, at husordenen er meget detaljeret og at sprogbrugen er noget utidssvarende og nogle af emnerne var irrelevante. Den vedtagne nye husorden vedlægges generalforsamlingsreferatet.

Den tilbagevendende diskussion om hvem der har ret til foreningens begrænsede parkeringsplads blev aktualiseret af forslaget til husorden. Der var på generalforsamlingen enighed om, at der skal stå det samme i vedtægter og husorden. Formanden orienterede kort om de gældende retsregler i denne sag.

Af den nye husorden fremgår følgende:

"Parkeringspladser

Der er plads til 7 biler på ejendommens parkeringsplads og de er forbeholdt lejlighederne nr. 5-35H. Parkering skal ske således, at der er plads til 7 biler. Anden parkering kan ske langs Kildegårdsvej eller den store parkeringsplads med supermarkederne."

Af de nye vedtægter fremgår imidlertid¹²:

"§ 16 Lejlighedernes anvendelse, udlejning mv.

Stk. 1 Ejerforeningen er beliggende i et blandet beboelses- og erhvervsområde og ejendommen er opført som kombineret beboelses- og erhvervs ejendom.

De til fællesarealet hørende parkeringspladser er forbeholdt ejerlejlighed nr. 1-30, Bryggertorvet 5-34."

Vedtægterne har forrang for husordenen, men dansk rets lighedsgrundsætning¹³ og ejerlejlighedslovens § 2, stk. 2:

"Stk. 2. Til lejligheden hører i samme forhold rettigheder og forpligtelser for ejeren som deltager i et samtlige ejere omfattende fællesskab (ejerforeningen)."

har forrang for vedtægterne. Heraf følger, at alle har lige ret til parkeringspladserne, som det er beskrevet i husordenen.

Et andet forhold blev også inddraget i debatten. Det følger af vedtægternes § 15, stk. 8 at:

"Hvert medlem har benyttelsesret til ét kælderrum, dog deles 35 A-H om et kælderrum. Vedligeholdelsen af kælderrum påhviler medlemmerne."

De lejlighedsejere, der ikke har et selvstændigt kælderrum, har ret til et selvstændigt kælderrum, men ejerforeningen er ikke pligtig til at afholde omkostningerne til dette, idet denne omkostning påhviler de enkelte lejlighedsejere. Dette kan ske enkeltvist eller samlet.

¹² Formuleringen er hentet fra de gamle vedtægter.

¹³ To ens situationer skal behandles ens. Beslutninger, der strider mod lighedsgrundsætningen, er ikke gyldige. Bestyrelsen vil til næste generalforsamling fremsætte forslag ændring af vedtægterne, således at vedtægterne stemmer overens med dansk ret og husordenen.

11) Eventuelt.

Der var et ønske om, at få dønumre til kælderlejlighederne.

Der blev fremsat forslag om, at ejerforeningen skulle anskaffe sig en hjertestarter.

Der var en del forvirring om den manglende opkrævning af fællesudgifter i december 2015. Formanden kontakter LEA Ejendomspartner for at få klarhed over sagen.

Herefter blev generalforsamlingen hævet.

Ølstykke, den 22. februar 2016

Formand/dirigent:

Pauli Andersen

Referent:

Lisbeth Krogh Eldrup

Bilag: Regnskab og budget

Husorden