

År 2016, tirsdag den 31. maj kl. 19:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Bryggertorvet.

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

Bryggertorvet 7, 8, 9, 14, 15, 16, 17, 19, 23, 25, 32, 35 H.

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.

Ad pkt. 1: Valg af dirigent og referent.

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

Dirigenten konstaterede, at indkaldelsen til den ordinære generalforsamling ikke var sket rettidig. Da der var tale om en mindre mangel, valgte dirigenten at se bort fra denne mangel, hvilket generalforsamlingen i øvrigt var enig i, og besluttede, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

Ad pkt. 2: Bestyrelsens beretning for den forløbne periode.

Der blev afholdt generalforsamling den 12. januar 2016 for perioden 1. juni 2014 til 31. maj 2015. Denne regnskabsperiode er derfor for perioden 1. juni 2015 til og med 31. december 2015, det vil sige 7 måneder. Fra nu af følger foreningens regnskabsår kalenderåret.

Ejendomsadministration

Det har været en tung proces med LEA Ejendomspartner A/S, at få årsrapporten udarbejdet. Det er årsagen til, at indkaldelsen til den ordinære generalforsamling blev forsinket, idet foreningen satsede på, at udsende generalforsamlingsindkaldelsen sammen med årsrapporten. Årsrapporten blev også forsinket på grund af, at foreningens tidligere ejendomsadministrator, Lise Haislund, Egedal Revision, nægtede at overlevere foreningens anlægskartotek til LEA Ejendomspartner A/S. Endvidere viste det sig, at foreningens nye revisor, pwc, ikke har erfaring med ejerforeninger, hvilket også voldte udfordringer. Formanden har måttet bruge en del mere tid på denne opgave end normalt.

Der har været registreret problemer med opkrævningen af fællesudgifterne i vintermånederne, hvilket er påtalt over for LEA Ejendomspartner A/S.

Bestyrelsen vurderer for tiden den nuværende ejendomsadministrator, om der er behov for et skift af ejendomsadministrator. Dette vil formentlig kunne give yderligere en besparelse. I 2016 har foreningen budgetteret med 44.290 kr. til LEA Ejendomspartner A/S og foreningen vil muligvis kunne komme ned på ca. 30-35.000 kr. hos en anden ejendomsadministrator. Det kan så være, at formandens indsats skal forøges lidt, for at foreningen kan matche den nuværende løsning.

Vicevært

Foreningens nuværende vicevært har opsagt sin stilling pr. 31. juli 2016, da han skal starte et studie. Bestyrelsen har fundet en ny vicevært og byder velkommen til Kenneth Hagbard Olesen, Bryggertorvet 28, som bestyrelsen glæder sig til at arbejde sammen med fra 1. august 2016.

Bindende svar fra SKAT

Foreningens tidligere revisor, reg. revisor Lise Haislund, Egedal Revision, var af den opfattelse, at foreningens medlemmer alene ville have rentefradragsret for renterne på fælleslånet, såfremt foreningens medlemmer stillede personlig og solidarisk hæftelse for lånet.

Bestyrelsen var ikke enig i denne vurdering og indbragte sagen for SKAT med henblik på, at få et bindende svar. Dette svar modtog bestyrelsen i april 2016 og det gav bestyrelsen medhold i, at der var og er rentefradragsret for medlemmerne på renter til fælleslånet. Foreningens medlemmer har derfor fået et rentefradrag på samlet 361.205 kr. for en 4-årig periode¹.

Forsikring

Bestyrelsen har undersøgt forsikringsmarkedet og indhentet et attraktivt tilbud på 24.514 kr., hvor foreningen i 2014/15 betalte Alm. Brand A/S 42.700 kr. Denne blev senere forhandlet ned til 37.757 kr. og med større dækning. Besparelsen ved et skift af forsikringselskab vil udgøre 13.243 kr. pr. år. Foreningen skal blot sikre sig, at foreningen i rimeligt samme omfang har samme dækning og det vil bestyrelsen undersøge.

Håndværkere

Formanden har overvejende haft dårlige oplevelser med opfølgningsevnen hos KASA Gruppen A/S. Bestyrelsen vil forsøge, at finde gode og mindre lokale håndværkere. Foreningen har i en periode benyttet EgedalEL som elektrikere og det har fungeret rigtig fint.

Teknisk vedligehold

1) Varmecentral

Bestyrelsen arbejder fortsat med dette og vil henover sommeren 2016 finde et firma, der kan servicere varmecentralen.

2) Vaskemaskiner, tørretumbler mv.

Der har netop været foretaget et nyt servicebesøg af vaskeriet og på det grundlag vil bestyrelsen sammen med Service-Centralen A/S fastsætte foreningens fremtidige servicebehov i vaskeriet.

3) Snerydning

Bestyrelsen vil konkurrenceudsætte snerydningsaktiviteten for at vurdere, om den pris foreningen betaler til den nuværende snerydder, er den rette.

4) P-plads

Bestyrelsen havde modtaget en fornuftigt tilbud på denne opgave, men entreprenøren meddelte bestyrelsen, da opgaven skulle udføres, at de ikke havde tid til at udføre opgaven. Bestyrelsen vil nu indhente andre tilbud på opgaven og igangsætte flisearbejdet, når et andet godt tilbud er modtaget.

5) TV-inspektion

Bestyrelsen har observeret problemer med kloakkerne, vil en TV-inspektion blive iværksat, for at klarlægge problemets eventuelle omfang.

Vedtægtsændring

Bestyrelsen foreslår, at det kursiverede i vedtægternes § 16 stk. 1 udgår:

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

Ad pkt. 3: Forelæggelse af årsrapport med revisors påtegning til godkendelse

Formanden gennemgik årsrapporten for perioden 1. juni 2015 til 31. december 2015 og besvarede de stillede spørgsmål. Herefter blev årsrapporten enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 4: Forelæggelse af budget til godkendelse

Budgettet for 1. januar 2016 til 31. december 2016 blev gennemgået og formanden besvarede de stillede spørgsmål. Herefter blev budgettet enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 5: Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse.

Foreningen har i foråret fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan, for at få klarlagt behovet for fremtidig vedligeholdelse, jf. bilag 1. Vedligeholdelsesplanen blev gennemgået og bestyrelsen fik generalforsamlingens mandat til at iværksætte alle de mindre vedligeholdelsesopgaver, idet taget afventer nærmere undersøgelser.

Ad pkt. 6: Valg af formand for bestyrelsen i ulige år

Valg af formand er ikke aktuelt i ulige år, hvorfor Pauli Andersen fortsat er formand.

¹ 2011/12-2014/15.

Ad pkt. 7: Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Lisbeth Krogh Eldrup og Thomas Stark Sjørup var på valg og blev begge genvalgt.

Herefter ser den samlede bestyrelse ud som følger:

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

Ad pkt. 8: Valg af suppleanter til bestyrelsen

Suppleanter er på valg hvert år. Birgitte Wagner Luck og Emil Tomas Mørup blev genvalgt.

Ad pkt. 9: Valg af revisor

Pwc, Odense, blev genvalgt og bestyrelsen fik samtidig mandat til at skifte revisionsfirma, hvis der senere måtte opstå behov for det.

Ad pkt. 10: Indkomne forslag (indgivet rettidigt)

Vedtægtsændring

Bestyrelsen foreslår, at sidste sætning i vedtægternes § 16 stk. 1 udgår:

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

som opfølgning på beslutningen fra den tidligere generalforsamling. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Til beslutninger om ændring i ejerforeningens vedtægter kræves, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer, såvel efter antal som efter fordelingstal, stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer, såvel efter antal som efter fordelingstal, skal der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af repræsenterede - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer, såvel efter antal som efter fordelingstal. Alle deltagere underskrev en fuldmagt, der befuldmægtiger Pauli Andersen til på de underskrevne medlemmers vegne, at afgive stemme ved den ekstraordinære generalforsamling, der finder sted tirsdag den 26. juli 2016 kl. 19:00, Bryggertorvet 16, 3650 Ølstykke. Herefter er forslaget endeligt vedtaget og skal blot tinglyses.

Det er ikke nødvendigt, at ændre vedtægterne i relation til kælderrummene. De ejere, der ønsker et kælderrum, kan etablere det for egen regning efter aftale med bestyrelsen.

Ad pkt. 11: Eventuelt

Det skal indskræpes, at det er **forbudt at henlægge affald uden for affaldscontainerne**, idet det kan tiltrække skadedyr.

Der har været konstateret problemer med kloakken i Bryggertorvet nr. 7, hvilket vil blive undersøgt.

Herefter blev generalforsamlingen hævet.

Ølstykke, den 11. juli 2016

Formand/dirigent:



Pauli Andersen

Referent:

Lisbeth Krogh Eldrup

Bilag: Vedligeholdelsesplan.

Bilag 1: Vedligeholdelsesplan

Vedligeholdelsesplan		Beløb
01 - Tag:		
Zink tagrender, nedløbsrør og rendejern		100.000
Undertag, lægter og tagstensplader		625.000
Isolering 200 mm		150.000
Stillads		80.000
01 - Tag i alt:		955.000
03 - Facader/sokkel:		
Reparation af fuger i murværk		40.000
Facadefugning og maling		50.000
03 - Facader/sokkel i alt:		90.000
04 - Vinduer:		
Maling af vinduer		20.000
04 - Vinduer i alt:		20.000
05 - Udvendige døre:		
Maling af døre		20.000
05 - Udvendige døre i alt:		20.000
06 - Trapper og gange:		
Renovering af gange		50.000
06 - Trapper i alt:		50.000
12 - Varmeanlæg:		
Ny varmtvandsbeholder		40.000
Ny brænder		10.000
12 - Varmeanlæg i alt:		50.000
14 - Kloak:		
TV-inspektion		10.000
Renovering af kloakker		40.000
14 - Kloak i alt:		50.000
20 - Private friarealer:		
Parkeringsareal		20.000
20 - Private friarealer i alt:		20.000
22 - Byggeplads:		
Etablering af byggeplads, leje af skure, leje og tømning af containere mv.	5 %	62.750
22 - Byggeplads i alt:		62.750
Håndværkerudgifter ekskl. moms.		1.317.750
Uforudseelige udgifter:		
Der bør afsættes en post til diverse uforudseelige udgifter	10 %	131.775
Uforudseelige udgifter i alt:		131.775
Teknisk rådgivning:		
Ved større arbejder bør der udarbejdes et udbudsmateriale og indhentes tilbud, føres tilsyn og kontrol med kvalitetssikring, afholdes ugentlige byggemøder og afleveringsforretning mv.	10 %	144.953
Teknisk rådgivning i alt:		144.953
I alt ekskl. moms.		1.594.478
25 % moms.	25 %	398.619
I alt inkl. moms.		1.993.097