

År 2017, tirsdag den 23. maj kl. 19:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Bryggertorvet.

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

Bryggertorvet 5, 9, 14, 15, 16, 17, 19, 25, 34 og 35H.

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.

Forsikring

Bestyrelsen havde i 2016 undersøgt forsikringsmarkedet og indhentet et attraktivt tilbud med en forsikringspræmie på 24.514 kr. pr. år. Foreningen betalte i 2014/15 42.700 kr. i forsikringspræmie til Alm. Brand A/S. Denne blev senere forhandlet ned til 37.757 kr. og med en større dækning til følge. Imidlertid blev skiftet af forsikringsselskab ikke iværksat, idet bestyrelsen fortsatte sit arbejde med at afsøge forsikringsmarkedet. Foreningen har nu skiftet til Codan m.fl. til en årlig præmie på 17.233 og med bedre dækning til følge - en besparelse på 25.467 kr. pr. år (250.000 kr. over 10 år) svarende til en besparelse på 60 %.

Skiftet fra Alm. Brand var ikke uden problemer, idet Alm. Brand ikke ville give slip på foreningen med en måneds varsel, således som gældende ret tilsiger, men bestyrelsen stod fast og til sidst lykkedes det.

Vicevært

Der har været en del udskiftning i viceværtfunktionen. Den tidligere vicevært, der overtog stillingen fra sin far, der af arbejdsmæssige grunde ikke kunne fortsætte, havde foreningen i et år, da han opsigte sin stilling pr. 31. juli 2016. Han blev afløst af en intern beboer pr. 1. august 2016, men dette fungerede ikke efter hensigten og et nyt internt medlem af foreningen og bestyrelsen overtog 1. oktober 2016 viceværtfunktionen til stor glæde for ejendommens beboere. Desværre solgte medlemmet/viceværten sin lejlighed i foreningen til fraflytning pr. 31. januar 2017. Igen trådte et medlem af foreningen og bestyrelsen til og varetog viceværtfunktionen, indtil vi fik en permanent vicevært.

Dette har foreningen nu fået, idet bestyrelsen pr. 1. maj 2017 ansatte Kim Feveile. Kim har tidligere i et par omgange boet i foreningen. Kim er uddannet maler og har fra andre stillinger erfaring som både maler, pedel og servicemedarbejder. Ud over den normale viceværtsløn, får Kim efter 3 måneders ansættelse 10 % i pension.

Endvidere har vi indgået en aftale med Niels Ginnerskov, der er uddannet tømrer og som kan erstatte Kim i ferieperioder og lignende situationer, samt supplere Kim med tømrer-/snedkerarbejde. Desværre blev Niels sygemeldt på grund af en skade i foden og har været uarbejdsdygtig siden april 2017, men bestyrelsen forventer, at Niels er arbejdsdygtig igen i oktober 2017.

Ejendomsadministration

Bestyrelsen arbejder med, at konkurrenceudsætte forskellige tjenester, fx forsikring, revision mv., så foreningen hele tiden er sikker på, ikke at betale for meget i forhold til det leverede. Bestyrelsen påtænker også, at konkurrenceudsætte ejendomsejendomsadministrationen.

Revision

Bestyrelsen fik ved generalforsamlingen den 31. maj 2016 mandat til at skifte revisionsfirma, såfremt der måtte blive behov for det. På basis af dette mandat opsagde bestyrelsen samarbejdet med revisionsfirmaet PwC i november 2016 og indledte et samarbejde med Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, hvor foreningen bliver serviceret af statsaut. revisor Palle Mørch. Dette samarbejde har fungeret til foreningens fulde tilfredshed.

Bestyrelsen har bl.a. fokuseret sin indsats på servicekontrakter mv.

Teknisk vedligehold

1) Varmecentral

Bestyrelsen har indhentet flere tilbud på serviceaftaler og valgt en døgnserviceaftale med et årligt sikkerheds-, drifts- og energioekonomisk eftersyn hos Gas-Tech A/S til 6.100 kr. pr. år. Det bør overvejes, at slukke for cirkulationspumpen i perioden 15. maj til 15. september, det vil sige uden for varmesæsonen. Dette vil kunne medføre en energibesparelse.

2) Vaskemaskiner, tørretumbler mv.

Bestyrelsen har en aftale om service af vaskeriet med Service-Centralen A/S. Bestyrelsen vil sammen med Service-Centralen A/S undersøge, om foreningen har det rette vaskeri setup ud fra en driftsøkonomisk vinkel.

3) Snerydning

Bestyrelsen har indhentet flere tilbud på snerydning, hvor de fleste var dyrere end den som foreningen havde før. Dog har et tilbud været interessant, nemlig det fra Snevagten A/S. Snevagten tilbyder en fastpris løsning til 16.500 kr. ekskl. moms, hvilket giver 20.625 kr. inkl. moms. Herved har foreningen ingen risiko for ekstra omkostninger. I 2015 betalte foreningen 24.444 kr. inkl. moms. Foreningens højeste beløb var i 2012/13 på 35.043 kr. inkl. moms og det laveste beløb lå på 7.683 kr. i 2007/08. Gennemsnittet uden inflationskorrektur har over de sidste 12 år ligget på 20.683 kr. inkl. moms. Hvis man korrigerer for inflation er beløbet 23.619 kr. Gennemsnittet uden inflationskorrektur over de sidste 6 år ligger på 25.324 kr. inkl. moms. Hvis man korrigerer for inflation er beløbet 27.192 kr. Alle disse beløb, bortset fra det laveste, overstiger fastpristilbuddet på 20.625 kr. inkl. moms, der fordeles i månedlige betalinger. Bestyrelsen indgik en aftale med Snevagten A/S i november 2016.

4) P-plads til motorcykler

Efter en del start problemer, er den nye parkeringsplads til motorcykler nu på plads. Der vil blive sat et par bomme op, som motorcyklerne kan fastgøres til.

5) TV-inspektion

Bestyrelsen har fået gennemført en TV-inspektion, der har afdækket visse problemer i kloakkerne. Omkostningerne til afhjælpning afhænger af hvilke opgaver, der er nødvendige at igangsætte. Arbejdet vil blive udført i sommeren 2017.

6) Rensning af tagrender

Bestyrelsen har indgået en aftale med Tagrendetolden, der hvert år renser foreningens tagrender.

Samarbejde med KASA Gruppen A/S har ikke fungeret tilfredsstillende og bestyrelsen vil søge efter andre håndværkere, gerne lokale.

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

Formanden gennemgik årsrapporten for perioden 1. januar 2016 til 31. december 2016 og besvarede de stillede spørgsmål. Herefter blev årsrapporten enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 4: Forelæggelse af budget til godkendelse

Budgettet for 1. januar 2017 til 31. december 2017 blev gennemgået og formanden besvarede de stillede spørgsmål. Der bliver ikke tale om nedsættelse af fællesudgifterne, idet den indbyggede budgetreserve på ca. 194.000 kr. vil blive anvendt til oprettende vedligeholdelsesarbejder fremadrettet.

Herefter blev budgettet enstemmigt godkendt.

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

Foreningen fik i foråret 2016 udarbejdet en vedligeholdelsesplan, for at få klarlagt behovet for fremtidig vedligeholdelse. Bestyrelsen fik ved generalforsamlingen den 31. maj 2016 mandat til at iværksætte alle de mindre vedligeholdelsesopgaver, det vil sige alle vedligeholdelsessager undtagen taget. For at sikre yderligere likviditet i ejerforeningen bliver disse vedligeholdelsessager først igangsat efter sommeren 2017.

Generalforsamlingsreferat

E/F Bryggertorvet

Bryggertorvet 5-36, 3650 Ølstykke

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

Valg af formand sker i ulige år og Pauli Andersen blev genvalgt.

Ad pkt. 7: Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Michael Hede var på valg og blev genvalgt. Som nyt bestyrelsesmedlem blev valgt Marianne Hede.

Herefter ser den samlede bestyrelse ud som følger:

Pauli Andersen, formand, Lisbeth Krogh Eldrup, Marianne Hede, Michael Hede og Thomas Stark Sjørup.

Ad pkt. 8: Valg af suppleanter til bestyrelsen

Suppleanter er på valg hvert år. Birgitte Wagner Luck blev genvalgt.

Ad pkt. 9: Valg af revisor

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, blev genvalgt.

Ad pkt. 10: Indkomne forslag (indgivet rettidigt)

Der var ikke indkommet forslag til behandling på generalforsamlingen.

Ad pkt. 11: Eventuelt

Det blev henstillet til de ejere, der ikke har underskrevet fuldmagten vedrørende vedtægtsændringen til snarest muligt at få dette gjort, så LEA Ejendomspartner kan få tinglyst vedtægtsændringen, som blev vedtaget på generalforsamlingen den 30. maj 2016.

De årlige rentefradragsbeløb vil blive lagt på foreningens hjemmeside i januar måned, således at medlemmerne kan gøre brug af rentefradraget på deres selvangivelser inden den 30. april.

Det er et storskraldsproblem ud for nr. 5 og Netto. Alle bør bidrage til at området fremstår rent og rydeligt. Medlemmerne bør gøre en fælles indsats for at opdrage ejerforeningens beboere og forbipasserende til hensigtsmæssig adfærd.

Der var ikke yderligere punkter til behandling.

Herefter blev generalforsamlingen hævet.

Ølstykke, den 30. august 2017

Formand/dirigent:



Pauli Andersen

Referent:

Lisbeth Krogh Eldrup

Bilag: Regnskabs- og budgetoversigt, samt specifikationer.

Ejerforeningen Bryggertorvet

	2012/13	2013/14	2014/15	2015	2016	2017	2018
Resultatopgørelse og budget	Regnskab	Regnskab	Regnskab	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget
Renovation	0	0	0	0	0	0	0
Forsikringer og abonnementer	38.405	39.810	46.021	23.933	42.206	29.474	20.915
Vicevært	48.184	53.403	51.592	24.305	48.226	52.836	56.649
El og vand	24.165	25.574	23.200	17.346	13.211	13.607	14.015
Varmeregnskab	0	0	0	0	0	0	0
Vandregnskab	0	0	0	0	0	0	0
Reparation og vedligeholdelse	126.527	75.355	208.688	24.399	97.172	248.207	249.094
Andre driftsudgifter	126.062	132.051	181.493	104.053	220.463	197.732	203.664
Renteudgifter	104.178	87.433	51.698	37.430	32.243	35.000	30.000
Renteindtægter	0	-1.707	-1.489	-285	-1.691	-500	-500
Fælleslån	0	0	0	0	0	0	0
Afskrivninger, bygninger og installationer	58.776	58.776	58.775	58.775	60.258	0	0
Afskrivninger, driftsmateriel	7.499	3.560	3.560	3.600	0	0	0
Vaskeriindtægter	-14.400	-14.605	-14.500	-7.525	-15.312	-14.400	-14.400
Diverse	0	0	0	0	0	0	0
Diverse	0	0	0	0	0	0	0
Udgifter i alt:	519.396	459.650	609.038	286.031	496.775	561.957	559.438
Egenkapital	235.001	350.001	350.000	423.836	545.300	746.211	687.410
Indtægter, fællesbidrag:				359.867	618.240	618.240	618.240
Nettoresultat:				73.836	121.465	56.283	58.802

Ejerforeningen Bryggertorvet

Regnskabsår 1. januar - 31. de

Specifikationer/noter	2013/14	2014/15	2015	2016	2017	2018
	Regnskab	Regnskab	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget
Forsikringer og abonnementer						
Husejerforsikring	38.433	42.700	21.982	38.735	25.899	17.233
Glasforsikring	0	0	0	0	0	0
Arbejdsskadeforsikring	1.377	3.321	1.951	3.471	3.575	3.682
Falckabonement	0	0	0	0	0	0
Selvrisko	0	0	0	0	0	0
Diverse	0	0	0	0	0	0
Diverse	0	0	0	0	0	0
I alt:	39.810	46.021	23.933	42.206	29.474	20.915
Vicevært						
Viceværtløn	47.250	47.250	23.625	42.000	43.260	44.558
Feriepenge	0	0	0	5.250	5.408	5.570
Telefon	0	0	0	0	0	0
ATP	0	0	0	0	0	0
AES, AER	0	0	0	0	0	0
Sociale bidrag	0	0	0	0	0	0
Lønsumsafgift	0	0	0	0	0	0
Arbejdstøj	0	0	0	0	0	0
KM-godtgørelse	4.292	2.534	0	0	1.000	1.030
Lønkørsel, gebyr	1.861	1.808	680	976	1.006	1.036
Julegave	0	0	0	0	0	0
Pension	0	0	0	0	2.163	4.456
Diverse	0	0	0	0	0	0
Diverse	0	0	0	0	0	0
I alt:	53.403	51.592	24.305	48.226	52.836	56.649
El og vand						
El	25.574	23.200	16.831	13.211	13.607	14.015
Vand	0	0	0	0	0	0
Andet forbrug	0	0	0	0	0	0
Diverse	0	0	0	0	0	0
Diverse	0	0	0	0	0	0
Diverse	0	0	515	0	0	0
I alt:	25.574	23.200	17.346	13.211	13.607	14.015
Reparation og vedligeholdelse						
Elektriker	0	0	0	412	0	0
Glarmester	0	0	0	0	0	0
Gartner	0	0	0	0	0	0
Kloakmester	0	0	0	17.581	0	0
Kloak-TV, kloakservice	0	0	0	0	0	0
Murer	0	0	0	0	0	0
Maler	0	0	1.960	0	0	0
Tømrer	0	0	0	13.357	0	0
Skorstensfejer	0	0	0	0	0	0
Smed	0	0	0	0	0	0
VVS	0	0	0	0	0	0
Udenomsareal (uden snerydning)	1.556	454	11.175	0	0	0
STV - Maskinservice (snerydning)	12.050	17.313	0	22.368	21.550	22.197
Diverse reparationer mv. (se fanebled reparationer)	59.496	200.157	0	0	0	0
Tagreparationer (utætheder)	0	0	0	0	0	0
Affaldsbeholdere	410	765	0	0	0	0
Andre større reparationer	0	0	0	0	0	0
Alarmanlæg	0	0	0	0	0	0
Varmecentral	11.843	0	-6.405	22.977	10.000	10.000
Varmecentral, abonnement	0	0	0	0	0	0
Energimærkning, ELO-ordning	0	0	0	0	0	0
Vaskerianlæg	0	0	11.798	11.808	4.000	4.000
Vaskerianlæg, service, abonnement	0	0	0	0	0	0
Småanskaffelser	0	0	0	735	5.000	5.000
Værktøj, anskaffelse	0	0	0	0	0	0
Værktøj, reparation og service	0	0	0	0	0	0
Postkasser	0	0	0	0	0	0
Låse og nøgler	0	0	0	0	0	0
Navneskilte	0	0	0	0	0	0
Haveredskaber, anskaffelse	0	0	1.733	4.723	5.000	5.000
Haveredskaber, reparation og service	0	0	0	0	0	0
Have- og gårdanlæg	0	0	0	0	0	0
Gangarealer, bygning	0	0	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0	0	0
Rensning af tagrender	0	0	0	0	0	0
Rengøringsartikler	0	0	0	0	0	0
Vejsalt	0	0	0	0	0	0

Snerydning	0	0	0	0	0	0
Skadedyrsbekæmpelse	0	0	0	0	0	0
Andre abonnemeter	0	0	0	0	0	0
Renholdelse af tagrender	0	0	0	0	8.029	8.270
Diverse	0	0	4.139	3.388	0	0
Diverse	-10.000	-10.000	0	0	194.628	194.628
Diverse	0	0	0	-174	0	0
Større vedligeholdelsesarbejder:	0	0	0	0	0	0
Projekt 1	0	0	0	0	0	0
Projekt 2	0	0	0	0	0	0
Projekt 3	0	0	0	0	0	0
Projekt 4	0	0	0	0	0	0
Projekt 5	0	0	0	0	0	0
I alt:	75.355	208.688	24.399	97.172	248.207	249.094
Andre driftsudgifter						
Ejendomsadministrationshonorar	35.000	35.000	24.208	42.330	43.600	44.908
Ejendomsadministration, tillægsydelser	12.878	14.945	21.375	13.745	14.157	14.582
Kørselsgodtgørelse	0	0	1.000	0	0	0
Bestyrelseshonorar	0	37.500	12.500	41.200	42.436	43.709
Bogføring, regnskabsførelse	0	0	-3.750	0	0	0
Revision	13.875	15.000	10.000	31.993	14.000	14.420
Advokat	0	0	0	1.422	0	0
Arkitekt	0	0	0	0	0	0
Landskabs-/havearkitekt	0	0	0	0	0	0
Bygningsingeniør	0	0	0	4.375	0	0
VVS-ingeniør	0	0	0	0	0	0
Varme-/energikonsulent	0	0	0	0	0	0
Rådgiver	0	0	0	0	0	0
Telefon	0	0	0	0	0	0
Repræsentation, gaver og blomster	3.400	2.284	0	179	500	515
Porto og gebyrer mv.	1.038	4.338	0	0	0	0
Papir og kuverter	3.201	2.532	449	0	0	0
Gebyrer	5.470	2.524	3.577	0	0	0
Rykkergebyrer	0	0	0	0	0	0
Kabel TV	51.799	60.284	34.024	62.473	64.347	66.278
Vagtydelser	0	0	0	0	0	0
Hjemmeside og internet	0	1.390	271	157	161	166
Målerleje	0	0	0	0	0	0
Vedtægter, tinglysning	0	0	0	0	0	0
NETS-gebyrer	3.603	3.931	0	2.663	2.743	2.825
Bestyrelsesmøder og generalforsamling mv.	1.787	1.765	0	0	500	515
Depositum, indtægtsført	0	0	0	0	0	0
Varmeregnskab	0	0	0	14.842	15.288	15.746
Abonnemeter, kontingenter	0	0	0	0	0	0
Jobannonce, viceværtstilling	0	0	398	1.888	0	0
Bankgebyrer	0	0	0	2.987	0	0
Kreditorgebyrer	0	0	0	209	0	0
I alt:	132.051	181.493	104.053	220.463	197.732	203.664
Renteudgifter						
Renter, bank	87.433	51.698	37.430	31.652	35.000	30.000
Renter og ydelser, fælleslån	0	0	0	0	0	0
Bankgebyrer	0	0	0	0	0	0
Diverse	0	0	0	0	0	0
Diverse	0	0	0	591	0	0
Diverse	0	0	0	0	0	0
I alt:	87.433	51.698	37.430	32.243	35.000	30.000
Renteindtægter						
Renteindtægter, indestående	0	0	0	0	0	0
Renteindtægter, bank mv.	-1.707	-1.489	-285	-1.691	-500	-500
Udbytte af aktier	0	0	0	0	0	0
Urealiserede kursgevinster fra aktier	0	0	0	0	0	0
Diverse	0	0	0	0	0	0
Diverse	0	0	0	0	0	0
Diverse	0	0	0	0	0	0
I alt:	-1.707	-1.489	-285	-1.691	-500	-500
Diverse						
Vaskeriindtægter	-14.605	-14.500	-7.525	-15.312	-14.400	-14.400
Tab på fællesydelser	0	0	0	0	0	0
Tab på varmeregnskab	0	0	0	0	0	0
Renteindtægter og rykkergebyrer	0	0	0	0	0	0
Inkassoomkostninger	0	0	0	0	0	0
Diverse	0	0	0	0	0	0
I alt:	-14.605	-14.500	-7.525	-15.312	-14.400	-14.400